



COMMUNE DE
THURINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION PUBLIQUE

23 Juin 2022

LE PLAN LOCAL D'URBANISME : DÉFINITION ET CONTENU

Le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (**PLU**) : document de planification

Un **document stratégique et réglementaire** qui expose **les grandes orientations d'aménagement et de développement** de la commune pour les 10 à 12 prochaines années.

Un document qui **s'impose à tous**, particuliers et administrations

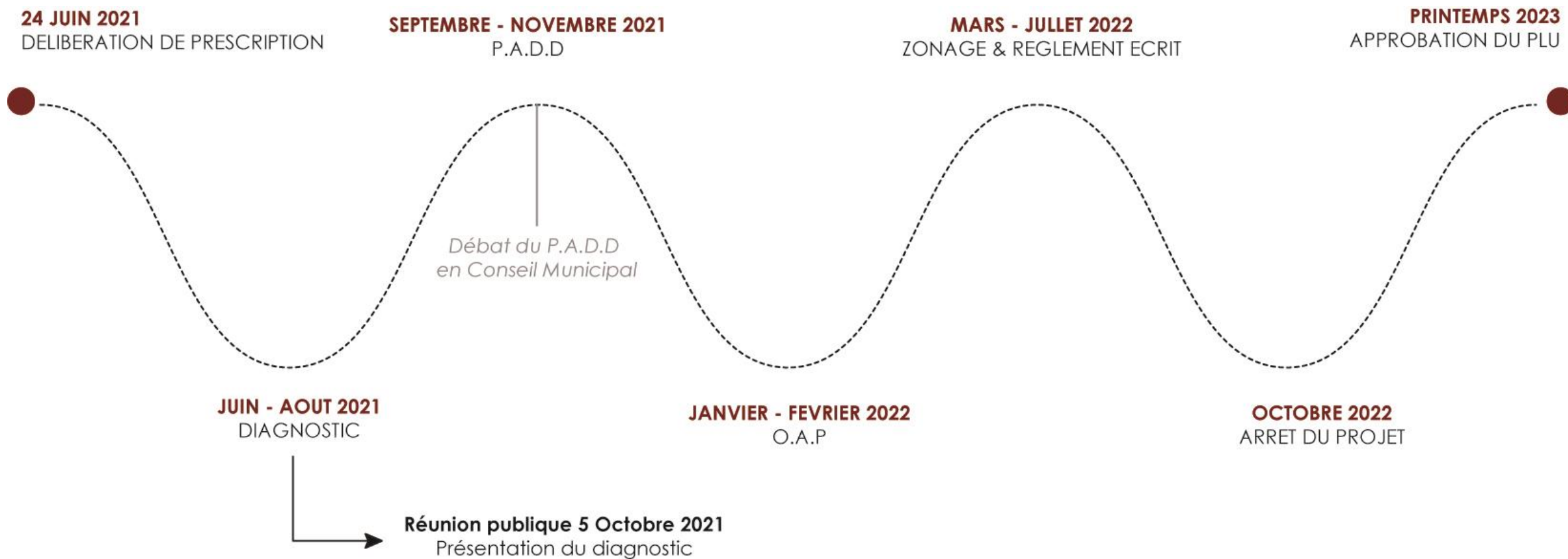
Un document qui sert de **référence obligatoire à l'instruction** des demandes d'occupation et l'utilisation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables).

Un document élaboré par la commune en concertation avec la population et en association avec les personnes publiques : état, Conseil Général, Intercommunalité, Chambres Consulaires, ...

LE PLAN LOCAL D'URBANISME : DÉFINITION ET CONTENU



LE PLANNING DE LA RÉVISION



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. L'organisation du règlement écrit

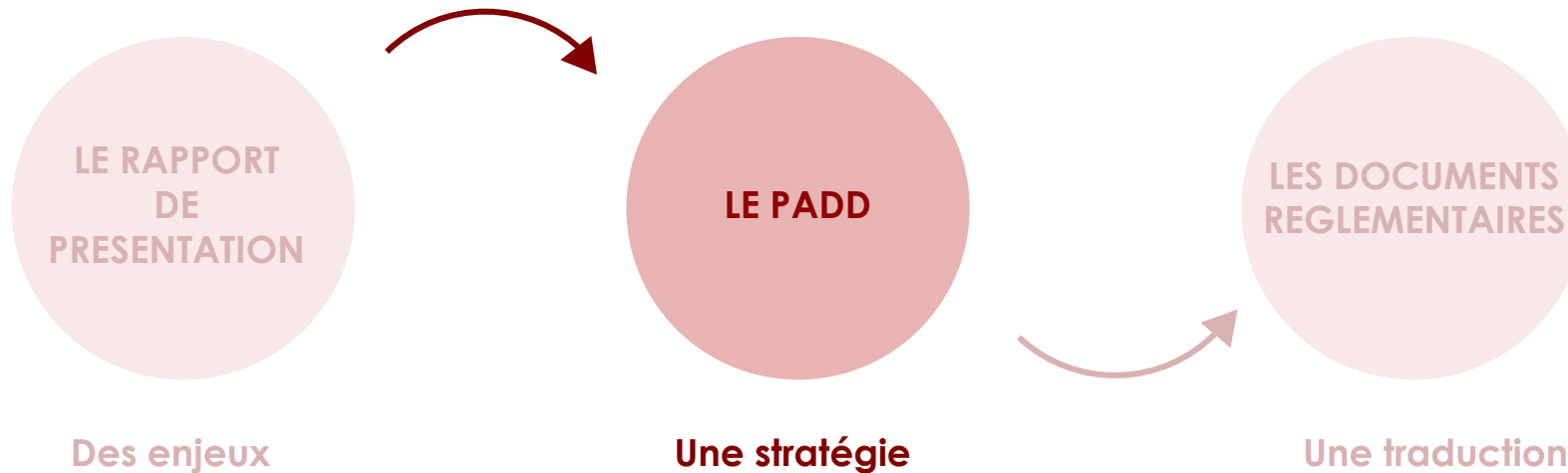
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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 voute »** du Plan Local d'Urbanisme, qui justifie les outils réglementaires ensuite mobilisés et directement opposables aux tiers

Il affiche **des objectifs de développement et d'aménagement dans l'espace et le temps**



LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D

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 de 100 à 150 logements

Modérer la consommation foncière à vocation d'habitat tout en maîtrisant la densification

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.



LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D

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



LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D

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



LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D

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

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.



LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D

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.



LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D

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*

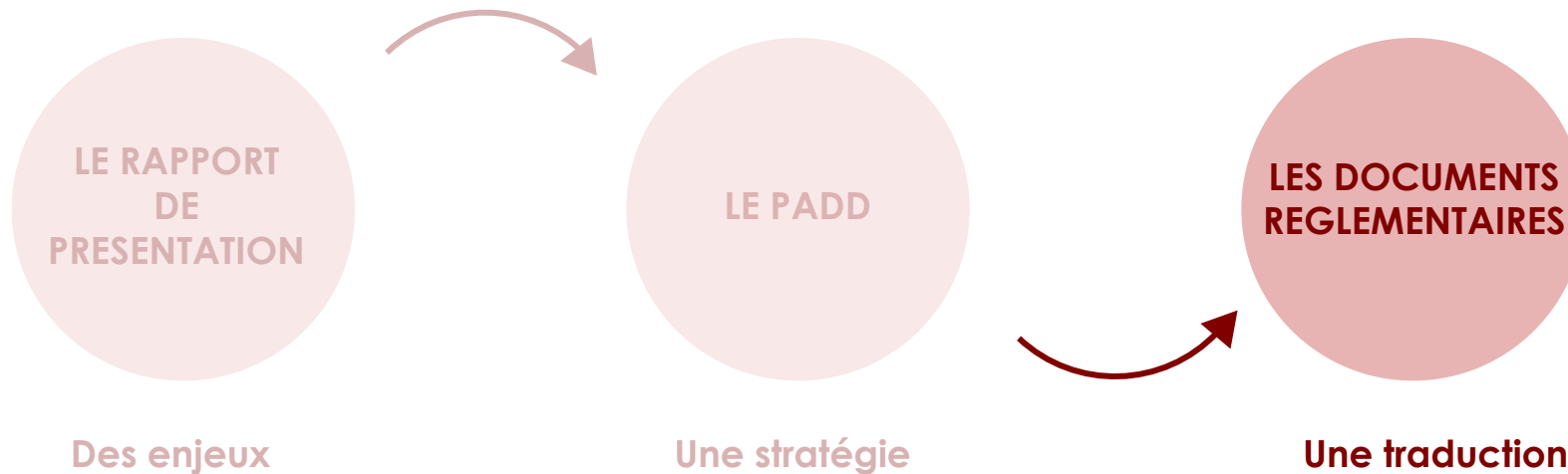


LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DU P.A.D.D



Trois outils permettent de traduire les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Le règlement graphique** aussi appelé le zonage
- **Le règlement écrit** qui accompagne le règlement graphique



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

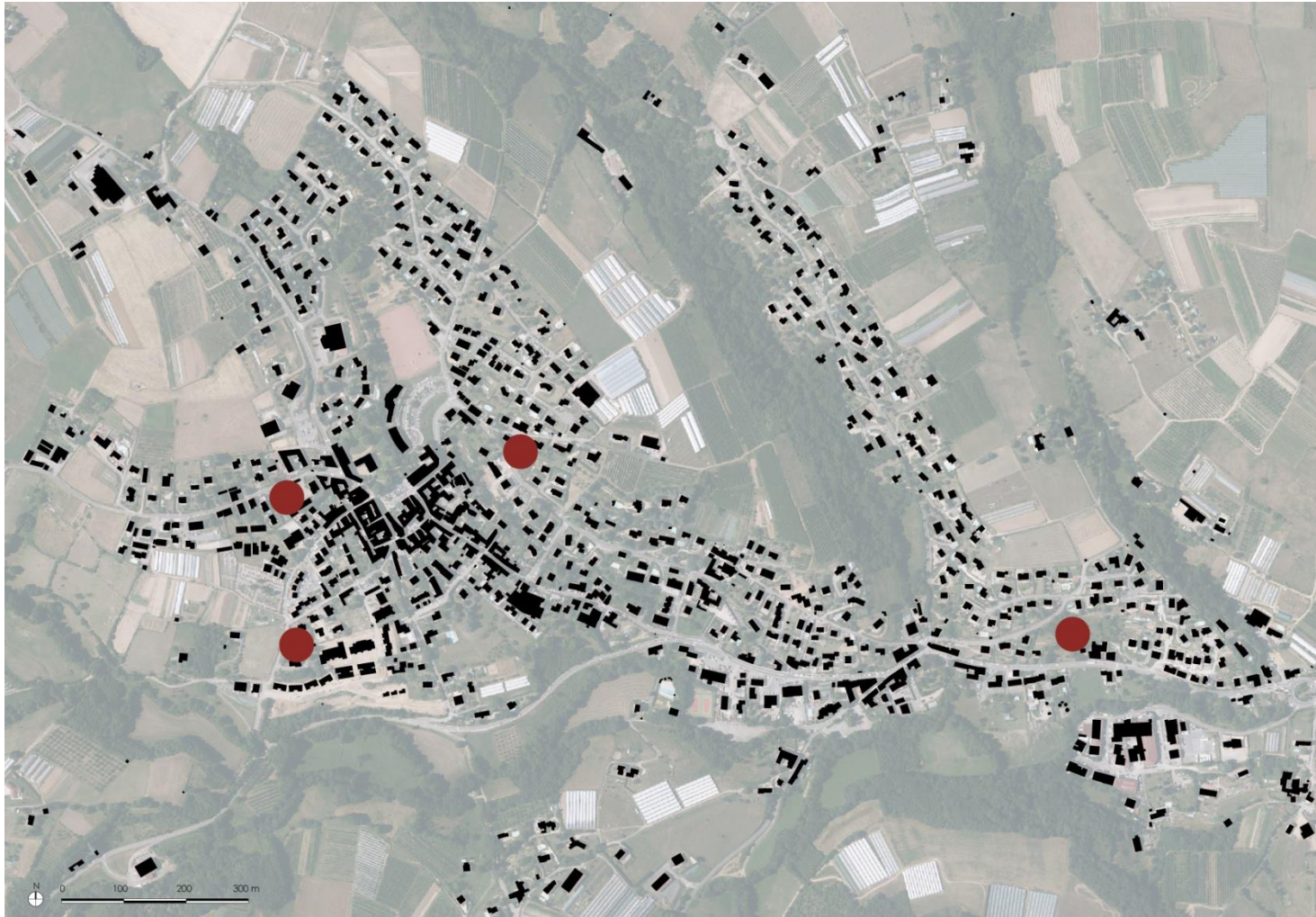


Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer** ou **aménager** des **quartiers ou des secteurs stratégiques** de son territoire.

C'est un document qui peut être écrit et/ou 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, les déplacements, le paysage et l'environnement**.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION . LE BOURG .



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).

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION . LE MATHY .



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.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION . LA PALISSE .



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 topographique 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.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION . LA FOLTIÈRE .



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.

LE ZONAGE

Un zonage qui se compose de quatre grandes zones principales



Les zones urbaines dites les zones U comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones U sont immédiatement constructible sous conditions énumérées au règlement écrit de la zone.

**Immédiatement
constructible**



Un zonage divisé en plusieurs zones U déterminées à partir des fonctions et formes urbaines existantes ou attendues dans chaque quartier



LE ZONAGE

UA

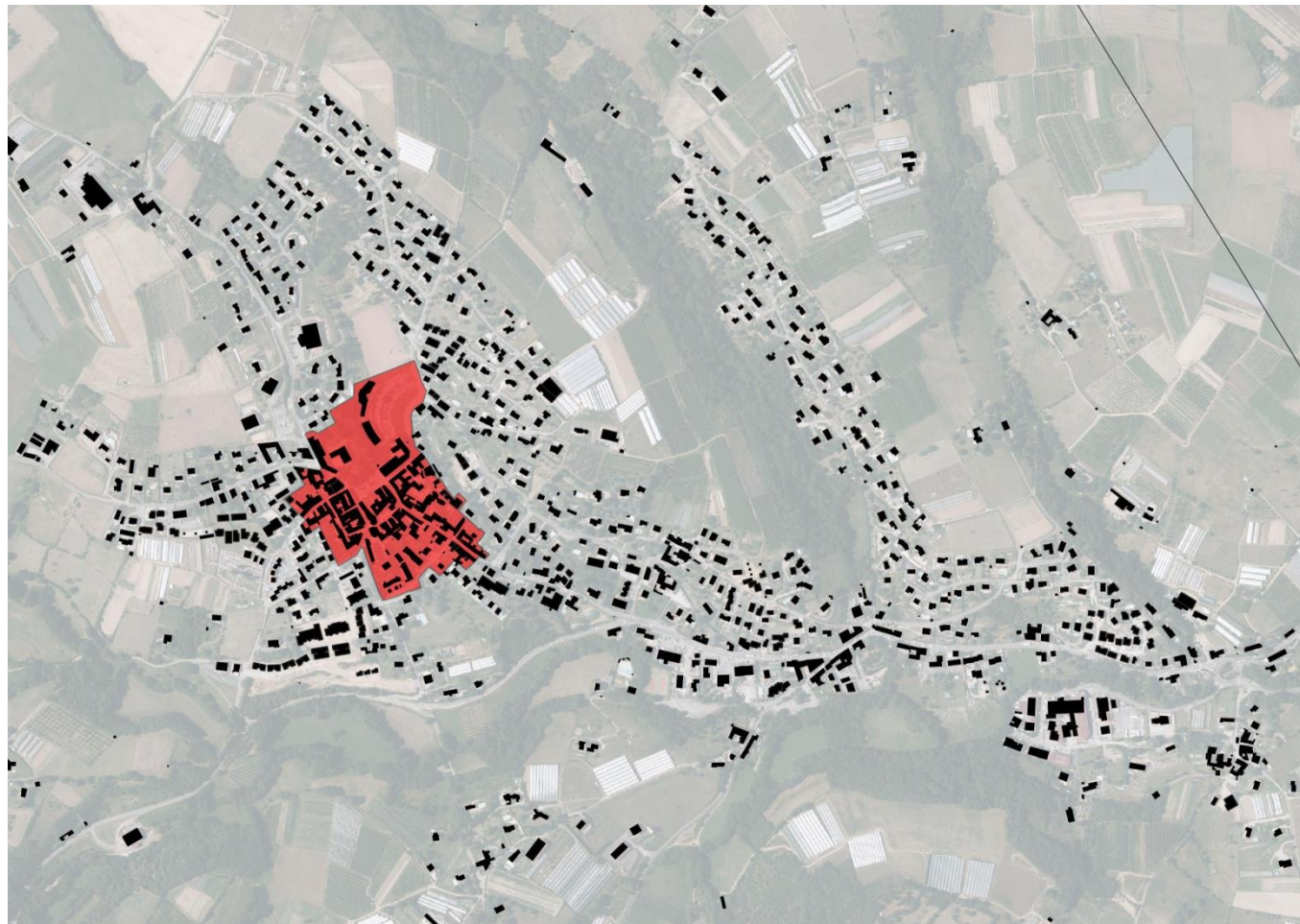
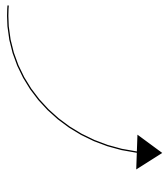
UB

UC

UI

La zone du centre ancien

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



LE ZONAGE

UA

UB

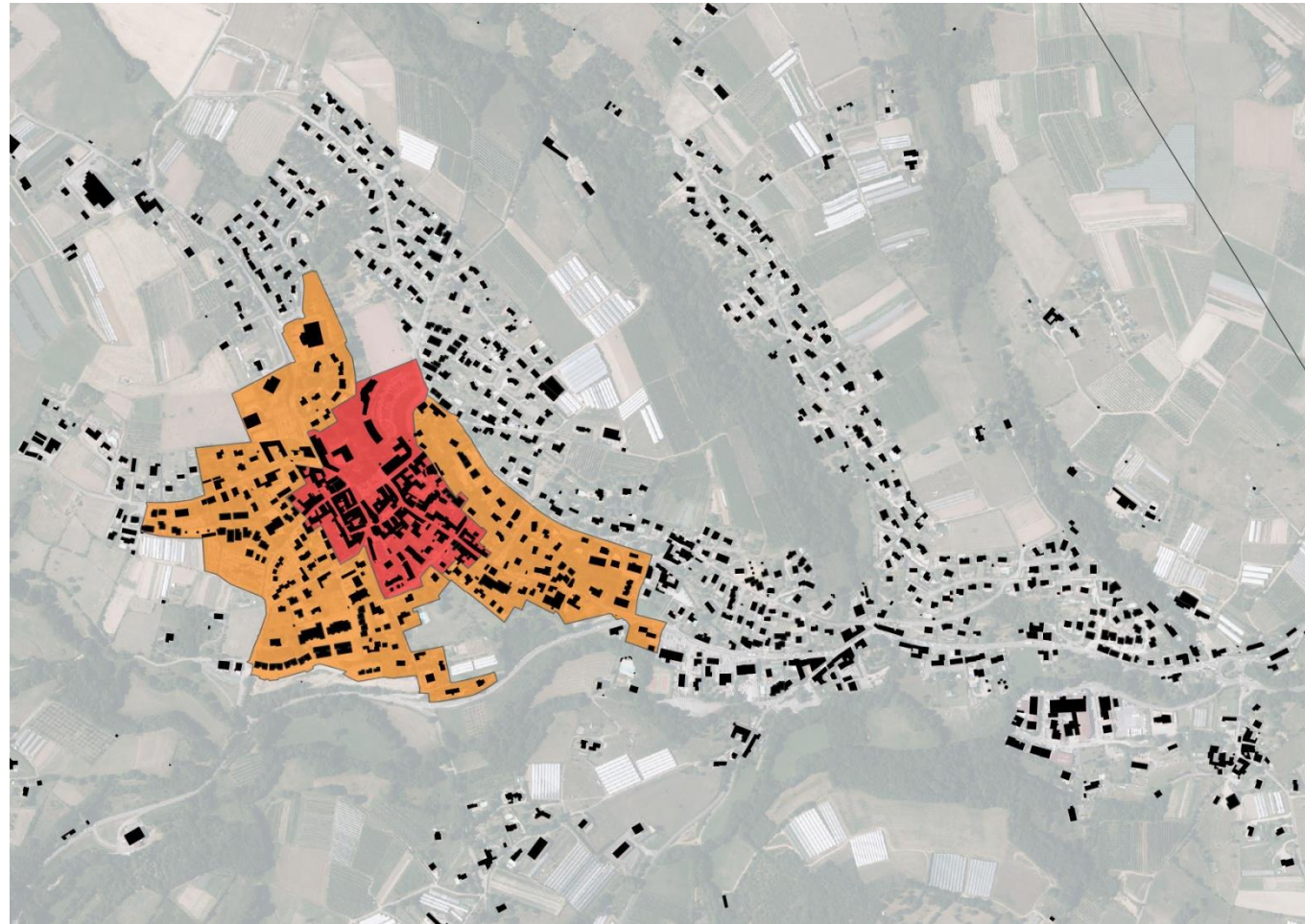
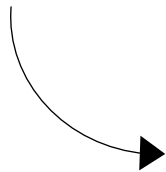
UC

UI

La zone d'extension mixte



Permettre une densification raisonnée et cohérente du tissu bâti



LE ZONAGE

UA

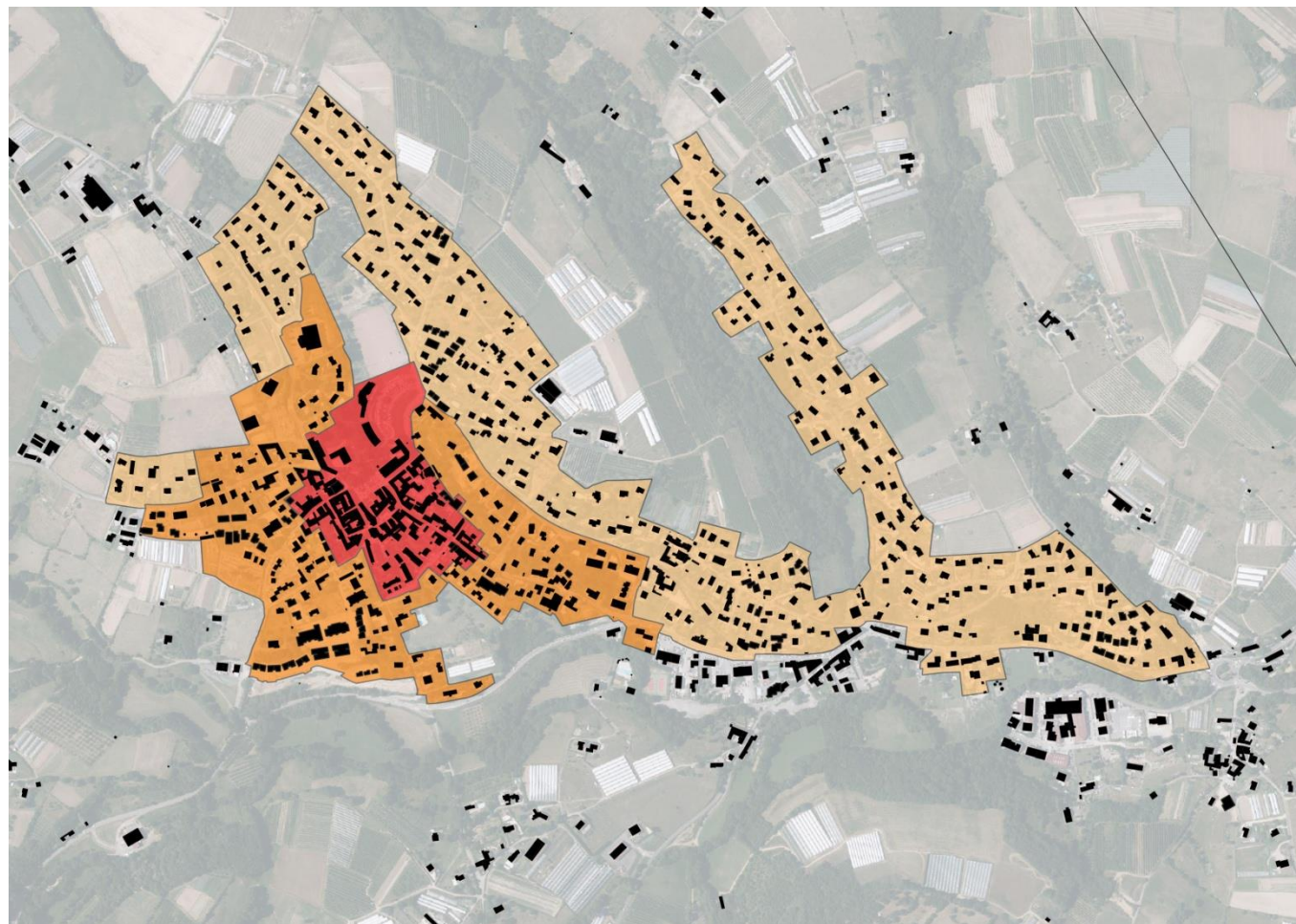
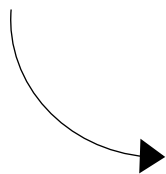
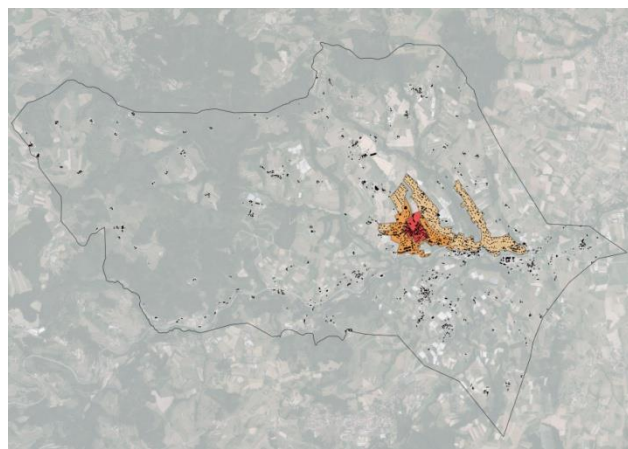
UB

UC

UI

La zone résidentielle

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



LE ZONAGE

UA

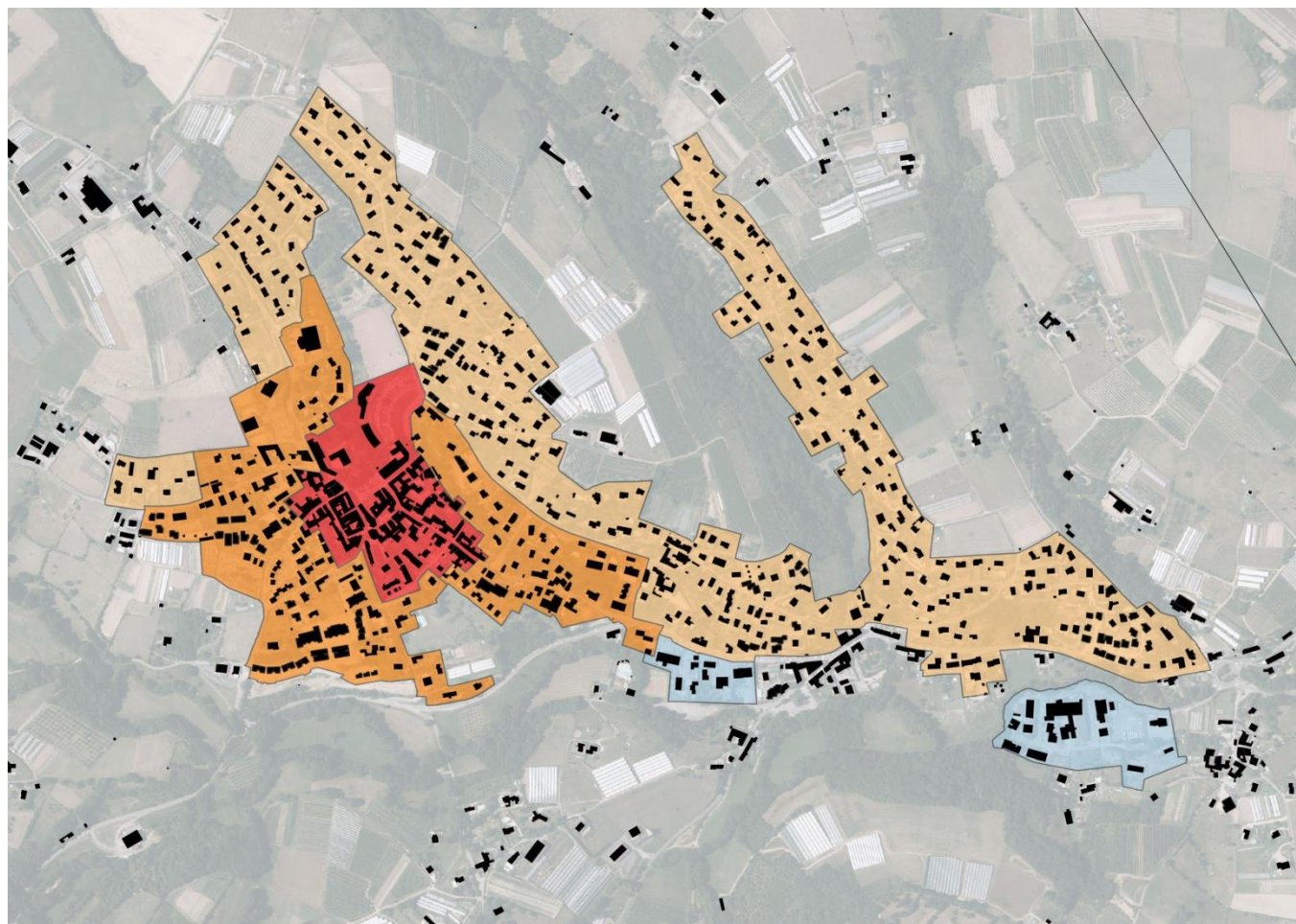
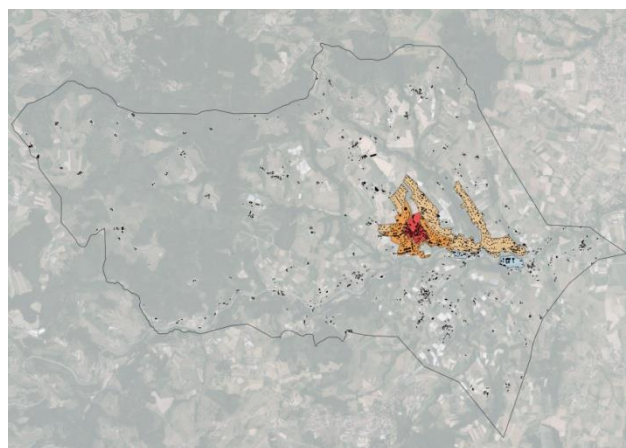
UB

UC

UI

La zone d'activités

↳ Pérenniser la vocation économique de la zone



LE ZONAGE

Un zonage qui se compose de quatre grandes zones principales

U

AU

Les zones à urbaniser dites les zones AU comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

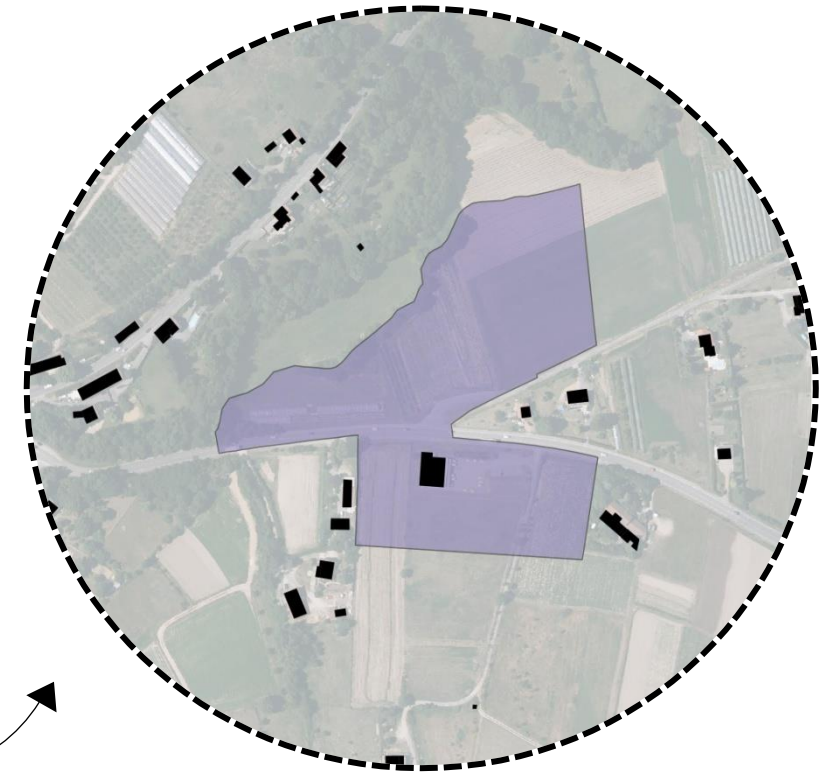
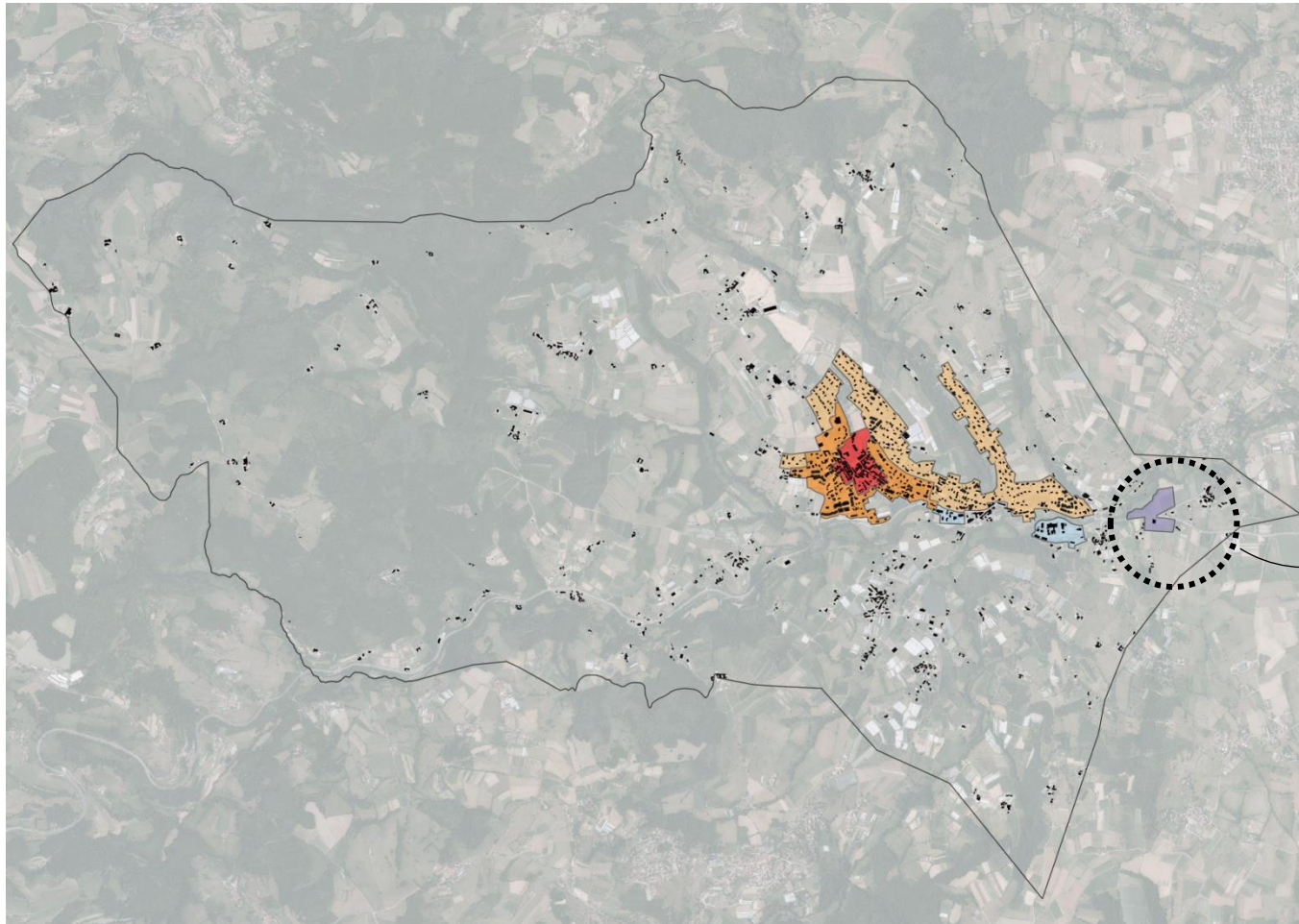
A

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

N

**Immédiatement
constructible ou
constructibilité
conditionnée à
l'aménagement
des réseaux**

La zone d'activités économiques et artisanales futures



LE ZONAGE

Un zonage qui se compose de quatre grandes zones principales

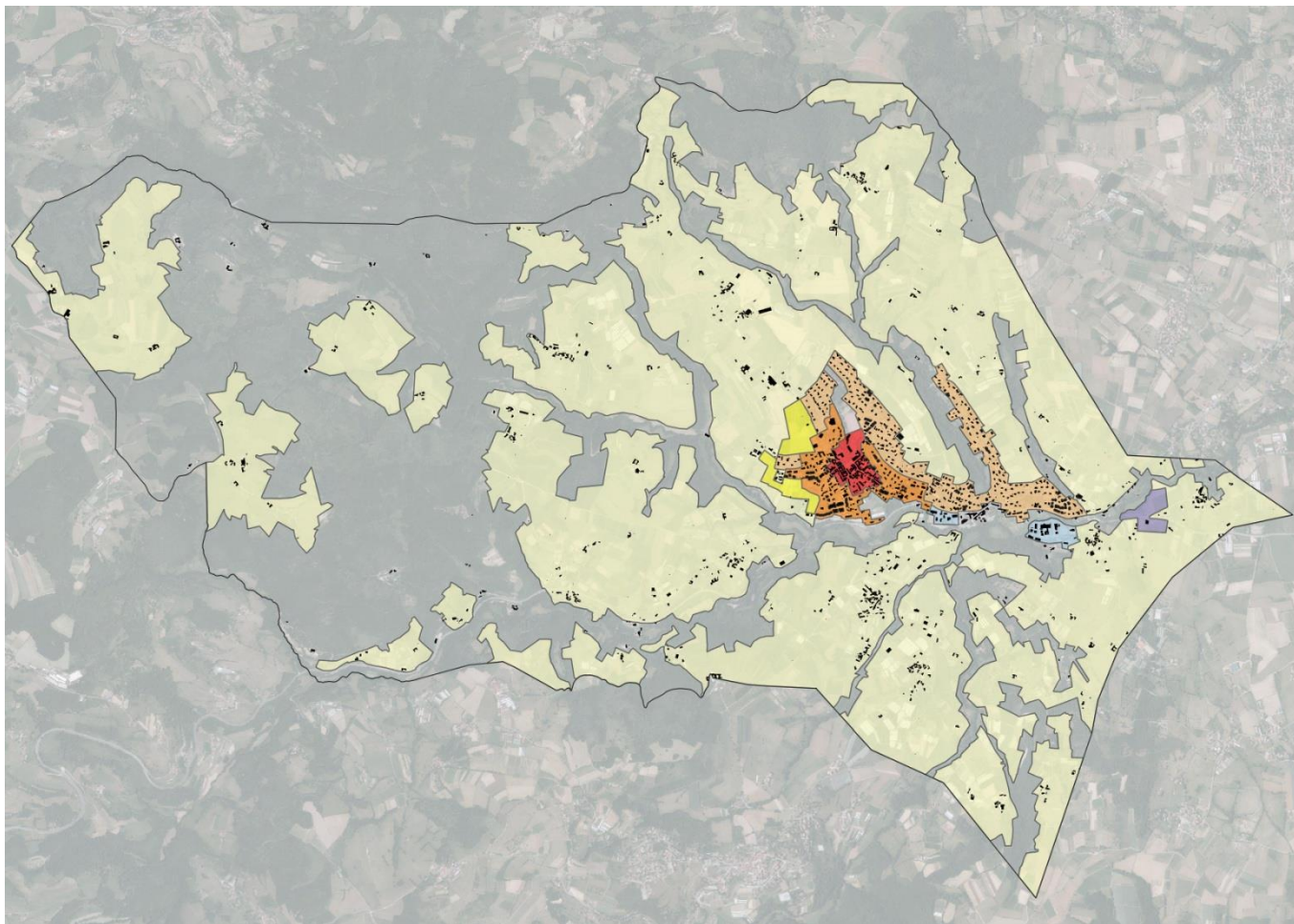
A light red speech bubble icon containing the letter 'U'.A light red speech bubble icon containing the letters 'AU'.A dark red speech bubble icon containing the letter 'A'.

Les zones agricoles dites les zones A correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

A light red speech bubble icon containing the letter 'N'.

LE ZONAGE

A



Suite à la loi Macron, **toutes les constructions à usage d'habitation** classées en zone agricole pourront réaliser **des annexes, des piscines et des extensions** dans les limites fixées par le règlement du PLU.

La zone A autorise également **la création de bâtiment d'exploitation agricole**. En revanche, **les nouveaux logements ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et liés à l'exploitation agricole**.

LE ZONAGE

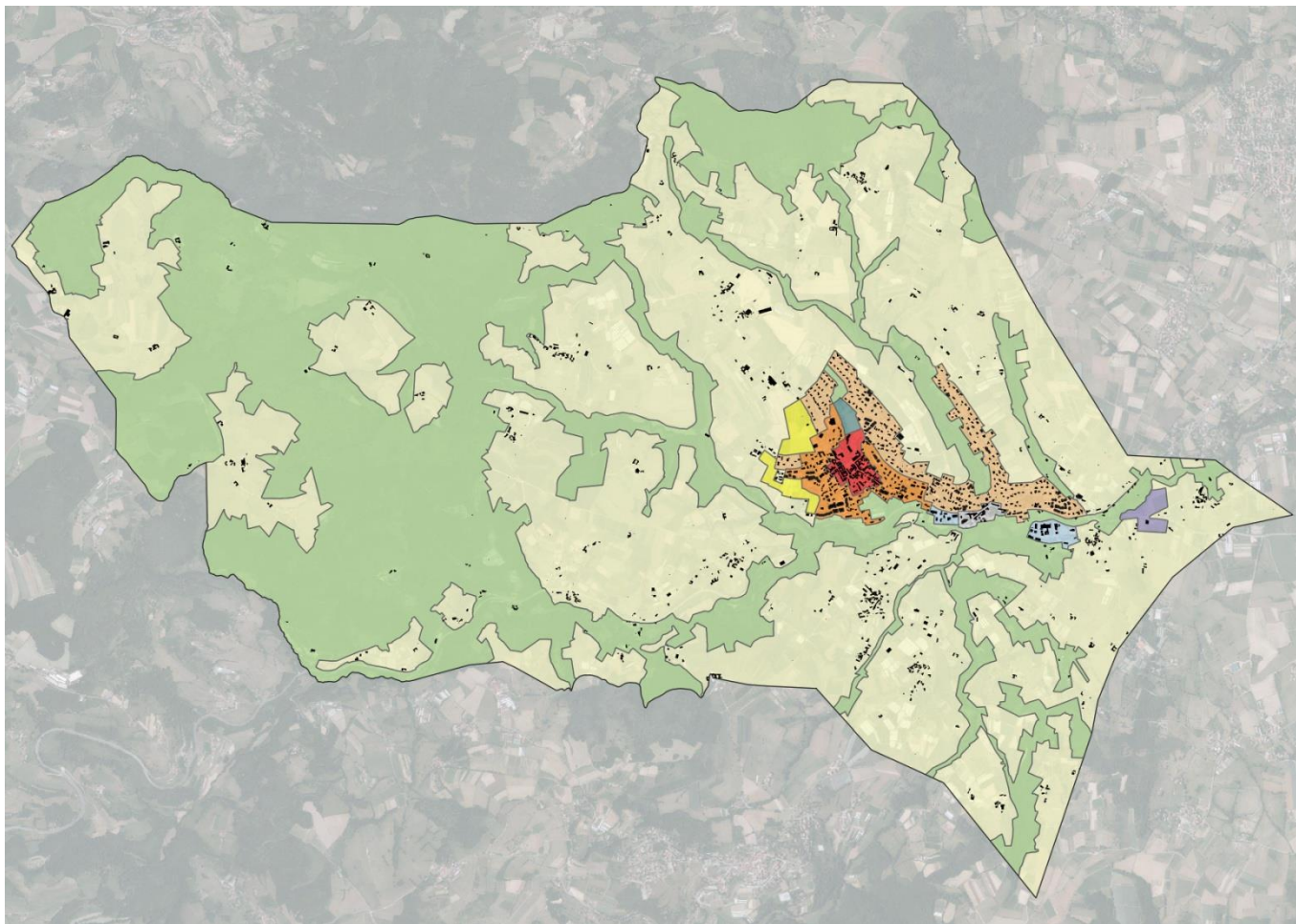
Un zonage qui se compose de quatre grandes zones principales



Les zones naturelles et forestières dites les zones N correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, des paysages.

LE ZONAGE

N



Suite à la loi Macron, **toutes les constructions à usage d'habitation** classées en zone agricole pourront réaliser **des annexes, des piscines et des extensions** dans les limites fixées par le règlement du PLU.

La zone N autorise également **la création de bâtiment d'exploitation forestière**. La création de logement n'est pas autorisée dans la zone N.

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

CHAPITRE 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

—> « Que puis-je construire sur ma parcelle ? »

Article 1. Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

—> « Comment puis-je construire sur ma parcelle ? »

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7. Obligation en matière de stationnement automobile et de deux roues

CHAPITRE 3. Equipements & réseaux

—> « Comment dois-je me raccorder ? »

Article 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9. Desserte par les réseaux

Pour conclure

QUEL EST LA SUITE DE LA PROCÉDURE

FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

ARRÊT DU PROJET EN CONSEIL MUNICIPAL A L'AUTOMNE 2022

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (3 MOIS)

ENQUÊTE PUBLIQUE (1 MOIS) PRÉVISION FÉVRIER 2023

APPROBATION DU PLU AU PRINTEMPS 2023

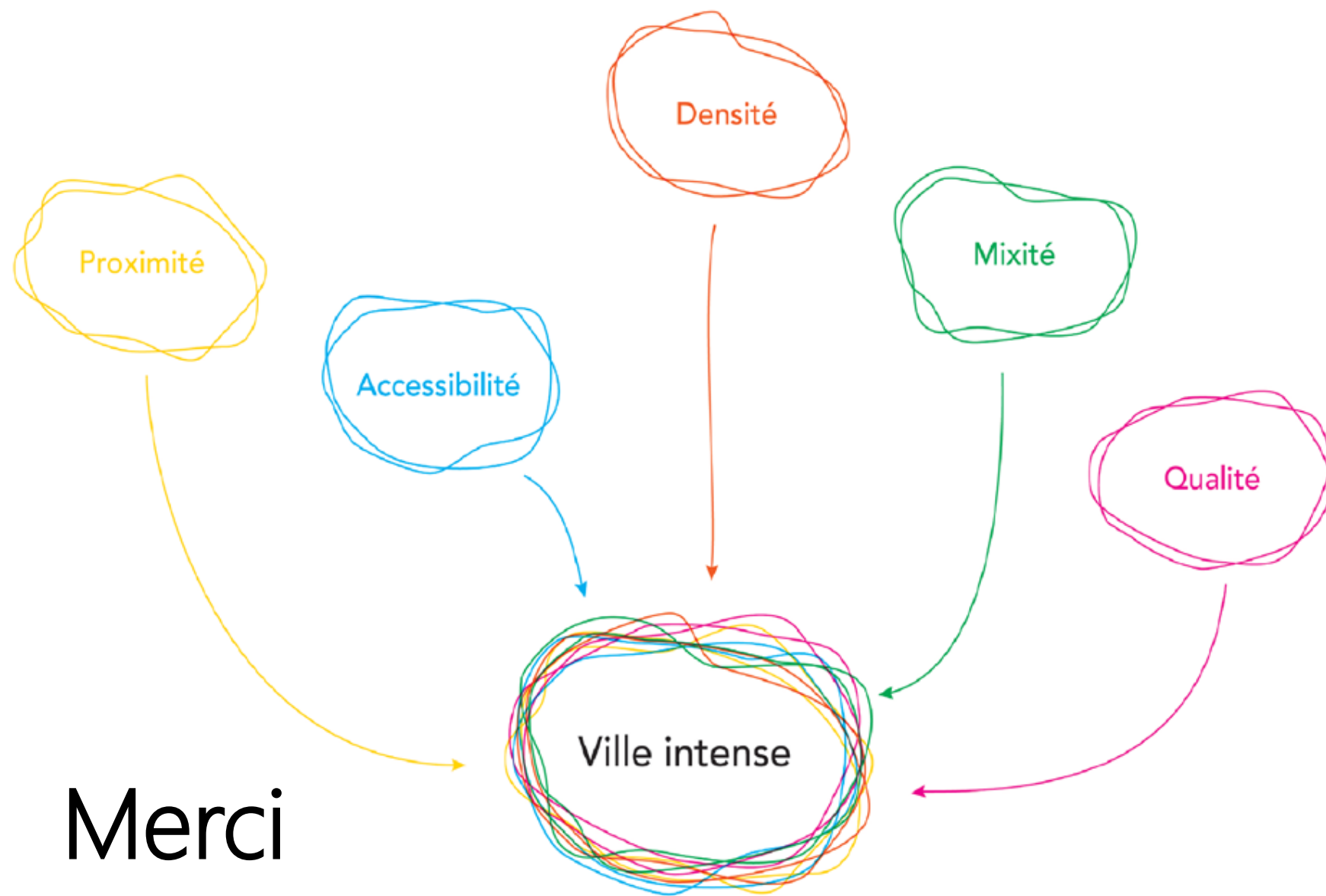
EN ATTENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMENT PARTICIPER ? VOUS INFORMER, VOUS EXPRIMER ET ÉCHANGER

VOUS INFORMER SUR LE SITE DE LA MAIRIE ET DANS LE BULLETIN MUNICIPAL

VOUS EXPRIMER EN INSCRIVANT REMARQUES ET OBSERVATIONS DANS LE REGISTRE DE CONCERTATION

ÉCHANGER AVEC VOS ÉLUS LORS DES RÉUNIONS PUBLIQUES

PARTICIPER A L'ENQUÊTE PUBLIQUE



Merci