



DEPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE THURINS



Plan Local d'Urbanisme

Le rapport de présentation

Modification simplifiée n°1

Pièce n°	Approbation
01	



L'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture - Céline Grieu

45 Quai Rambaud - 69002 LYON

Tel : 04 78 48 76 07 - Fax : 04 78 48 73 05

Sommaire

I. PREMIERE PARTIE : PRESENTATION ET OBJETS DE LA MODIFICATION.....	4
II. DEUXIEME PARTIE : LE CONTEXTE.....	6
1. <i>Démographie et logements : une commune attractive.....</i>	7
2. <i>Le Plan Local d'Urbanisme et les documents supracommunaux : des objectifs de développement maîtrisés</i>	9
3. <i>Conclusion : un rythme de production de logements largement supérieur aux objectifs du PLU et du PLH</i>	10
III. TROISIEME PARTIE : LES EVOLUTIONS APORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU	12
1. <i>Modification apportée au règlement graphique.....</i>	13
2. <i>Modification apportée au règlement écrit.....</i>	14

I. Première partie : Présentation et objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de Thurins a été approuvé en Conseil Municipal le 21 Juin 2013. Une première modification de droit commun, approuvée le 18 Décembre 2015 a permis de faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du bourg Sud et de procéder à des modifications règlementaires.

La présente procédure a pour objet de modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone classée 1AU2 et qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée « Secteur Bourg Nord ».

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés aux documents d'urbanisme n'aient pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisé classé ;
- réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Au regard des objectifs fixés, la procédure envisagée est donc celle de la modification simplifiée, une procédure sans enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

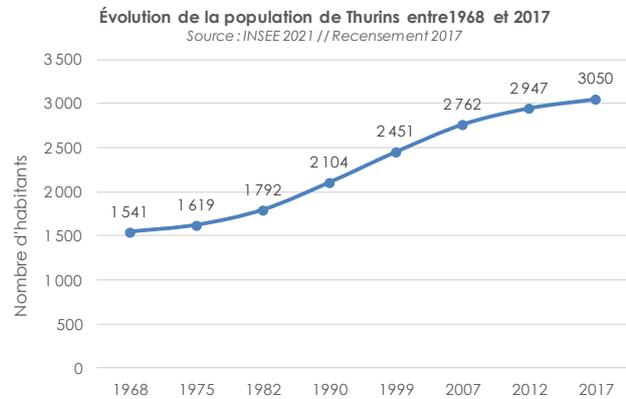
Le présent rapport de présentation expose les différentes modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme.

II. Deuxième partie : Le contexte

1. Démographie et logements : une commune attractive

Commune périurbaine de deuxième couronne implantée sur les contreforts orientaux du Massif Central, Thurins fait partie de la Communauté de Communes des Vallons Lyonnais, située au croisement des aires urbaines de Lyon et de Saint-Etienne. La commune se situe ainsi à 25 kilomètres de Lyon et à 50 kilomètres de Saint-Etienne.

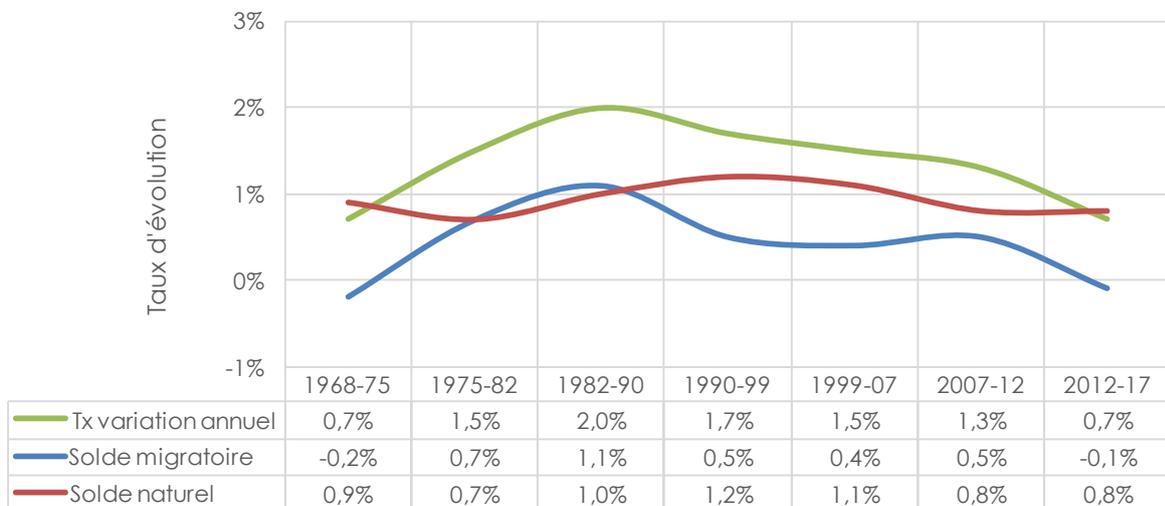
De par sa localisation stratégique, Thurins est une commune attractive. Elle a connu une forte pression urbaine depuis les années 1980 qui a modifié son fonctionnement et son paysage. Si la croissance démographique tend à ralentir entre 2012 et 2017, elle repart fortement depuis et la commune compte au 1^{er} Janvier 2020, 3 116 habitants.



Le dernier recensement de 2017 montre que cette forte croissance démographique est à la fois liée au solde migratoire, c'est-à-dire à l'arrivée de population sur le territoire, et, dans une large mesure, au solde naturel. La commune attire principalement des familles avec enfants comme l'atteste le nombre de personnes par ménage (2,5 personnes/ménage en 2017) et la composition des ménages.

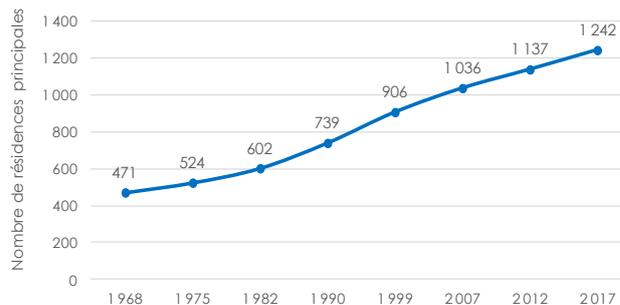
Facteurs d'évolution démographique à Thurins entre 1968 et 2017

Source. INSEE 2021 // Recensement 2017



Tout comme l'évolution de la population, l'évolution du parc de logements a été régulière sur la commune. On compte en 2017, 1 242 résidences principales contre 471 en 1968.

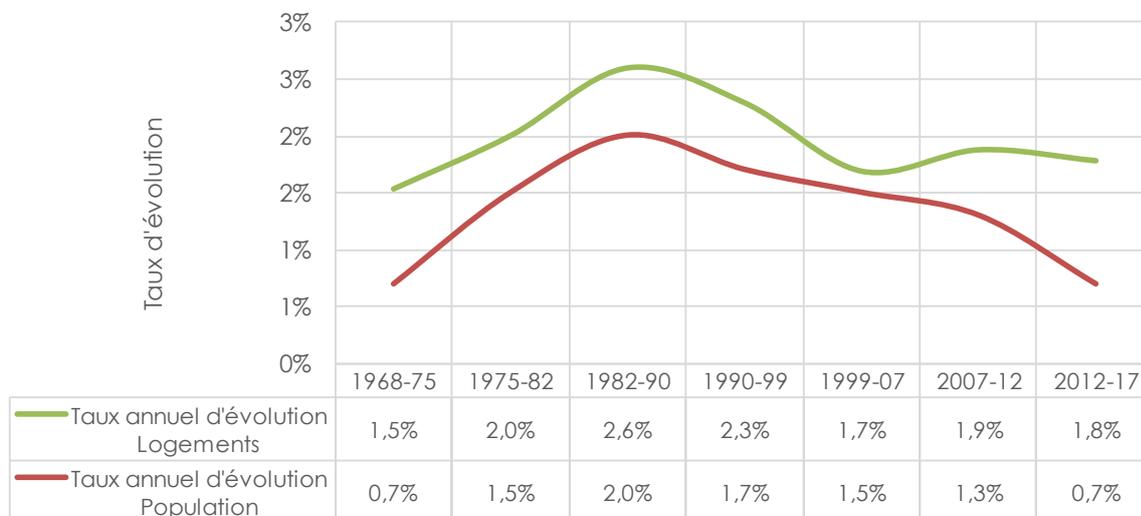
Évolution du nombre de résidences principales entre 1968 et 2017
Source : INSEE 2021 // Recensement 2017



Cependant, si la courbe de l'évolution démographique est parallèle à la courbe de l'évolution du parc de logements jusqu'à la fin des années 2000, on observe un détachement des deux courbes à partir de cette période. Il apparaît alors clairement que l'augmentation du nombre de résidences principales croît plus vite que la population traduisant notamment le phénomène de desserrement des ménages.

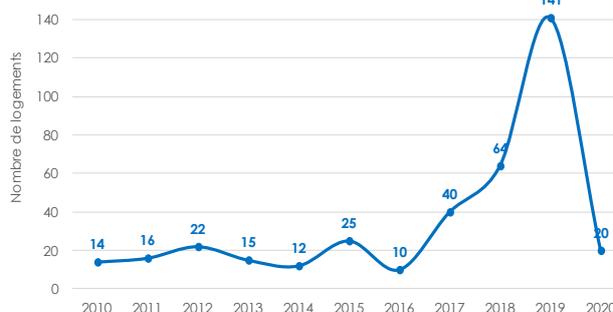
Évolution démographique et résidentielle de Thurins

Source : INSEE 2021 // Recensement 2017



Au cours des dix dernières années (2010-2020) la commune a accueilli sur son territoire près de 379 logements (*logements commencés*¹ // données Sit@del).

Logements commencés entre 2010 et 2020
Source : Sit@del



¹ Une construction est considérée comme commencée après réception de la déclaration d'ouverture de chantier envisagée par le pétitionnaire.

2. Le Plan Local d'Urbanisme et les documents supracommunaux : des objectifs de développement maîtrisés

Dans son **ORIENTATION 1. RECENTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL DANS L'EMPRISE DE LA TACHE URBAIN EXISTANTE AVEC UNE REFLEXION SUR L'EXTENSION DE CELLE-CI A PROXIMITE DE LA CENTRALITE**, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Thurins définit les besoins en matière de construction dans son **OBJECTIF N°3**.

LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
ORIENTATION N°1 // OBJECTIF N°3. LIMITER LES NOUVEAUX SECTEURS D'ACCUEIL

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais cherche à contenir le phénomène de périurbanisation sur son territoire. Pour ce faire, il cadre le potentiel de développement des différentes communes. Ainsi, si le taux de croissance démographique annuel de Thurins dépasse les 1,5% depuis plus de 30 ans, le SCOT du SOL table sur un accroissement de population « contenu » dont le taux ne dépassera pas 0,84 % par an, la commune étant classé en polarité 3.

La commune de Thurins bénéficierait ainsi d'une capacité maximale de construction de 175 logements sur la période 2010-2020 (150 logements neufs et 25 logements liés aux changements d'usage) et de 116 logements sur la période 2020-2025.

Lors de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Thurins affiche clairement sa volonté de maîtriser sa croissance démographique, en compatibilité avec les objectifs du SCOT. Ainsi, entre 2010 et 2020, **la commune souhaite suivre un rythme de construction (neuve + rénovation) de 16 logements/an**.

Lors de l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat 2014-2019, la communauté de communes des Vallons du Lyonnais retranscrit également cet objectif de maîtrise du développement urbain communautaire. Le document supra-communal affiche ainsi dans son **ORIENTATION 1. POURSUIVRE LES EFFORTS EN MATIÈRE DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN** un objectif de production de 1 221 logements en compatibilité avec les orientations du SCOT. Sur la commune de Thurins il est ainsi attendu **la construction de 170 logements entre 2014 et 2019**, un objectif supérieur à celui indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables puisqu'il est attendu la construction de 28 logements/an entre 2014-2019.

3. Conclusion : un rythme de production de logements largement supérieur aux objectifs du SCoT de l'Ouest Lyonnais, du PLU et du PLH

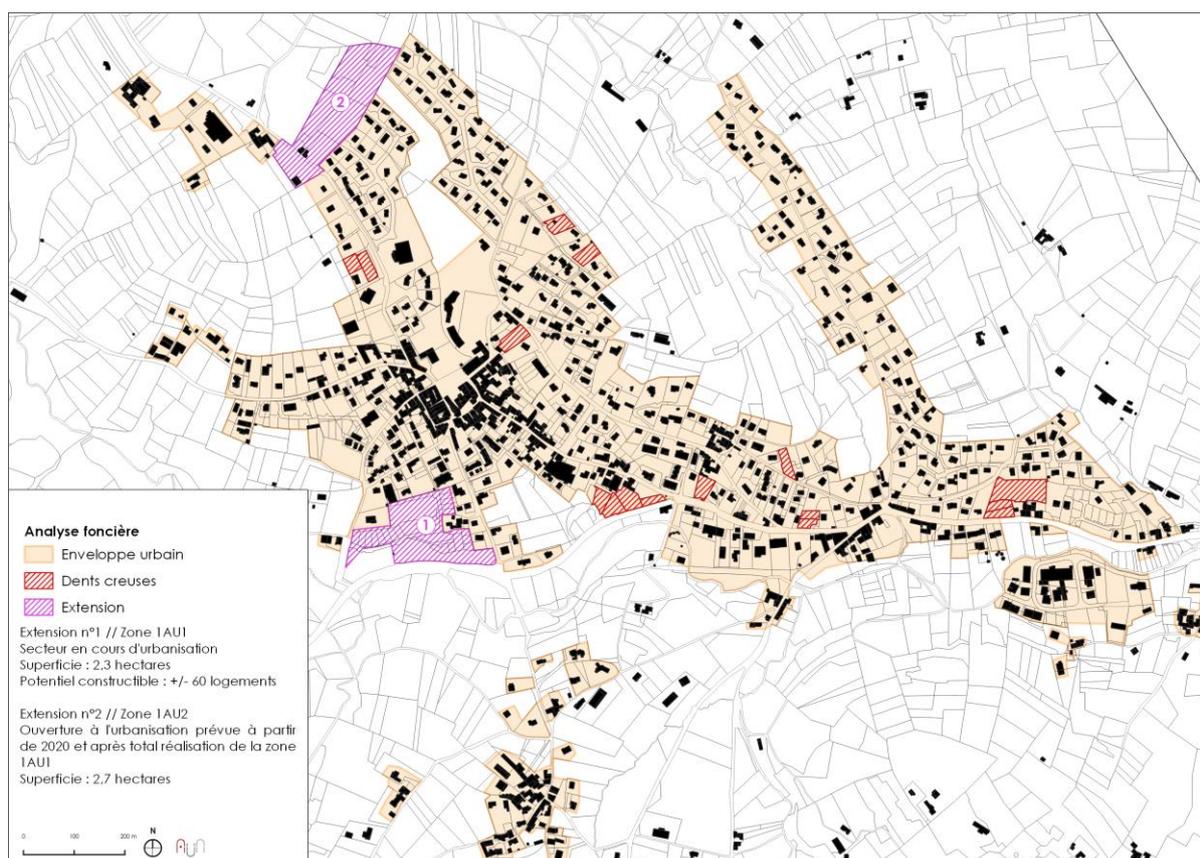
Au regard des éléments présentés ci-dessus, la commune a largement dépassé ses objectifs puisque 379 logements neufs ont été commencés sur le territoire entre 2010 et 2020 (soit 35 logements par an), contre 175 prévu dans le projet communal.

Si les objectifs du PLH 2014-2019 fixés à la commune étaient d'ores et déjà supérieurs aux objectifs affichés dans le projet communal, ces derniers ont également été dépassés, la commune ayant autorisé la construction de 312 logements entre 2014-2019 contre 170 prévu dans le PLH.

Objectifs du PLU	2010 - 2020	150 logements neufs	+ 229 logements
Logements commencés (données Sit@del)	2010 - 2020	379 logements neufs	

Objectifs du PLH	2014 - 2019	170 logements neufs	+ 142 logements
Logements commencés (données Sit@del)	2014 - 2019	312 logements neufs	

Le rythme de construction sur la commune de Thurins ne cesse de se renforcer et le potentiel foncier en dents creuses (près de 2 hectares) et en extension (près de 2,6 hectares) offert par le document d'urbanisme en vigueur reste encore important, d'autant que la commune ne parvient pas à maîtriser les opérations de renouvellement urbain



Afin d'absorber au mieux cette forte croissance démographique en matière de fonctionnement urbain (déplacements urbains, stationnement, équipements, etc.) et d'anticiper la révision générale de son document d'urbanisme qui doit intervenir en 2021, la commune souhaite modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2. D'après le document d'urbanisme en vigueur la zone 1AU2 «ne pourra s'ouvrir qu'à partir de 2020 et après totale réalisation de la zone 1AU1 ». Cette dernière sera totalement réalisée en décembre 2021. Ne souhaitant pas que la zone 1AU2 soit ouverte à l'urbanisation dès cette fin d'année dans le but de respecter les engagements communaux et supracommunaux, et de se laisser la possibilité de repenser l'aménagement du secteur, la commune souhaite marquer une pause dans un contexte de forte pression foncière, en « gelant » l'urbanisation de la zone à urbaniser Nord dans l'attente d'un projet d'aménagement globale.

ARTICLE L.151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

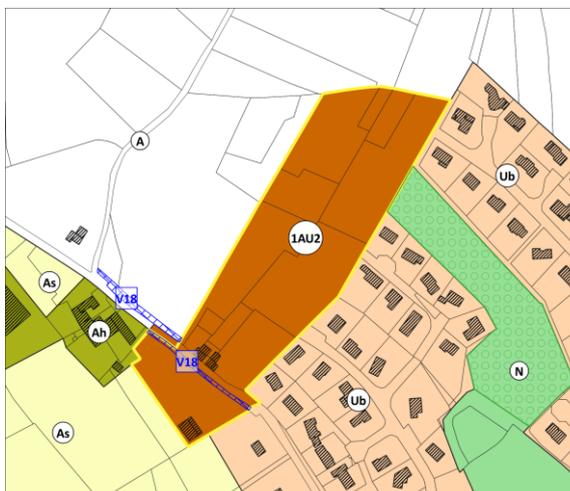
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

III. Troisième partie : Les évolutions apportées aux documents du PLU

1. Modification apportée au règlement graphique

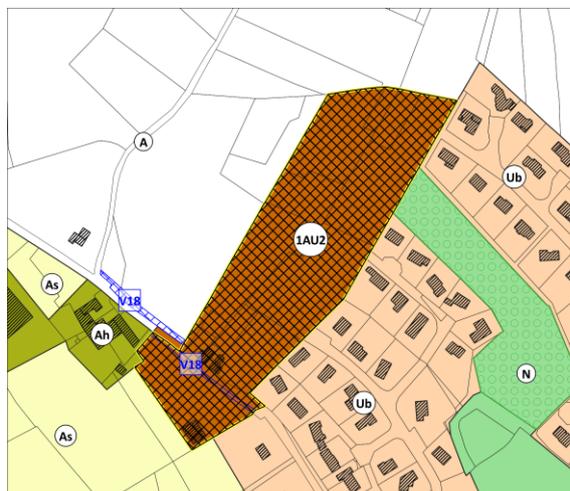
Sur la zone 1AU2 le règlement graphique laisse un périmètre d'attente de projet.

Règlement graphique de la zone 1AU avant modification du Plan Local d'Urbanisme



- Emplacements réservés
- Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espaces Boisés Classés (EBC)

Règlement graphique de la zone 1AU après modification du Plan Local d'Urbanisme



- Emplacements réservés
- Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global

2. Modification apportée au règlement écrit

Règlement écrit de la zone 1AU avant modification	Règlement écrit de la zone 1AU après modification
<p><u>Caractéristiques de la zone</u></p> <p>Cette zone à vocation d'habitat est destinée à l'extension future de la commune.</p> <p>La zone 1AU comporte des secteurs soumis à des risques géologiques de type 2 pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.</p> <p>La zone 1AU comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- une zone 1AU1 correspondant au centre-bourg et dont le développement est prioritaire.- une zone 1AU2 correspondant au secteur Nord du centre-bourg et dont le développement est secondaire. <p>Les zones 1AU ne pourront s'ouvrir que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1AU2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2020 et après totale réalisation de la zone 1AU1.</p> <ul style="list-style-type: none">- Le secteur 1AU1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°1 « secteur bourg sud ».- Le secteur 1AU2 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°2 « secteur bourg nord ».	<p><u>Caractéristiques de la zone</u></p> <p>Cette zone à vocation d'habitat est destinée à l'extension future de la commune.</p> <p>La zone 1AU comporte des secteurs soumis à des risques géologiques de type 2 pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.</p> <p>La zone 1AU comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- une zone 1AU1 correspondant au centre-bourg et dont le développement est prioritaire.- une zone 1AU2 correspondant au secteur Nord du centre-bourg et dont le développement est secondaire. Cette zone est concernée par « un périmètre de gel au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. <p>Les zones 1AU ne pourront s'ouvrir que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none">- Le secteur 1AU1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°1 « secteur bourg sud ».- Le secteur 1AU2 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°2 « secteur bourg nord ».

Règlement écrit de la zone 1AU avant modification	Règlement écrit de la zone 1AU après modification
<p><u>Article 1 AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p><u>Sous réserve d'être situé dans le secteur 1 AU1, sont admises sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur une surface de plancher globale soient affectés supérieure à 300 m², 30% minimum de la surface de plancher globale soient affectés à des logements locatifs sociaux. 	<p><u>Article 1 AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p><u>Sous réserve d'être situé dans le secteur 1 AU1, sont admises sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur une surface de plancher globale soient affectés supérieure à 300 m², 30% minimum de la surface de plancher globale soient affectés à des logements locatifs sociaux. <p><u>Sous réserve d'être situé dans le secteur 1 AU2, sont admises sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface totale initiale de la construction et à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² d'emprise au sol.