



# PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*La Sous-Préfète*

Lyon, le

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis votre projet de révision du plan local d'urbanisme, arrêté par délibération du conseil municipal le 14 juin 2023, et reçu en préfecture le 26 juin 2023.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme de 2013, prescrite le 24 juin 2021, afin de prendre en compte les nouvelles lois, et de notamment, redéfinir les objectifs d'aménagement et de développement. Le projet d'aménagement et de développement durable affiche un objectif de modération de la consommation foncière de 56 %, tout en maîtrisant la densification.

Le travail de la commune est à saluer pour un programme d'habitat cadré par des orientations d'aménagement et de programmation, dans les dents creuses et en renouvellement urbain, entraînant la suppression d'une zone « à urbaniser » importante présente dans le plan local d'urbanisme en vigueur.

Le rythme proposé de création de 12 logements par an est inférieur aux objectifs du schéma de cohérence territoriale de l'ouest lyonnais de 2011 et du plan local de l'habitat. La compatibilité est assurée puisqu'il s'agit d'objectifs maximums. Cependant, il est nécessaire d'anticiper l'entrée de votre commune dans le dispositif de la loi solidarité et renouvellement urbain lorsqu'elle dépassera le seuil de 3 500 habitants. La production totale de logements étant inférieure aux objectifs du projet de plan local de l'urbanisme, il conviendra d'anticiper l'entrée de votre commune dans ce dispositif en augmentant la part de logements sociaux dans les opérations d'aménagement.

La zone d'activité de « La Goyenche » d'une surface totale de 4 hectares à l'extérieur de l'enveloppe urbaine est en cours d'étude par l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur le développement économique. La première phase de ce projet, correspondant à la zone 1AUx, est bien avancée, arrivée en phase opérationnelle. Cependant, la seconde phase ne présente pas aujourd'hui un programme d'aménagement clairement défini et son inscription dans votre document d'urbanisme ne m'apparaît pas justifié au regard des objectifs de sobriété foncière.

En application de la loi dite « climat et résilience » et des objectifs de réduction fixés par la région Auvergne-Rhône-Alpes par courrier du 13 avril 2023, en l'attente de la territorialisation de ces objectifs

Monsieur Claude CLARON  
Maire de Thurins  
2 place Dugas  
69 510 THURINS

par le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Lyonnais, la consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers maximale possible pour votre commune correspond à 3,45 hectares entre 2021 et 2031, et devra se limiter à 4,8 hectares à horizon 2035. La consommation potentielle de votre projet, en prenant en compte les dents creuses, la zone d'activité et les équipements, s'élève à 5,7 hectares et s'inscrit ainsi au-delà de l'enveloppe allouée dans l'esprit de la loi.

Sept changements de destination, pour un potentiel de 14 logements, sont identifiés dans votre projet de plan local d'urbanisme. Ils concernent des anciennes granges éloignées du bourg et de ses services et situées en espace protégé. Les changements n°2, n°4, n°6 et n°7 concernent des bâtiments susceptibles d'être mobilisables par les acteurs agricoles à l'avenir et ne sont donc pas opportuns.

La commune de Thurins est concernée par des enjeux environnementaux à préserver. Des outils pertinents ont été mis en place pour les protéger, avec l'application de trames spécifiques sur le plan de zonage pour l'application d'un règlement adapté, et l'élaboration d'orientations d'aménagement thématiques en matière de développement durable. Cependant, le règlement protège insuffisamment les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 présentes sur la commune. Ces secteurs doivent être inconstructibles, conformément aux exigences du schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Lyonnais.

L'analyse de votre projet de plan local d'urbanisme appelle ainsi de ma part un avis favorable, assorti des réserves suivantes :

- réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en ajustant l'enveloppe urbaine au plus près du bâti, en densifiant davantage les projets dans les orientations d'aménagement et de programmation et en supprimant la zone 2 Aux de « La-Goyenche » ;
- augmenter la part de logements sociaux pour anticiper l'entrée de la commune dans le dispositif de la loi solidarité et renouvellement urbain,
- mieux préserver les enjeux agricoles et naturels, en particulier en proposant un règlement strict inconstructible pour les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1,
- supprimer les changements de destination 2, 4, 6 et 7.

Vous trouverez en annexe le détail des réserves énoncées ci-dessus, ainsi que des remarques et observations complémentaires.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Charlotte CREPON

*Très cordialement,*



# ANNEXE A L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE THURINS

## Réserves

### Réserve 1 : réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Le calcul de la consommation foncière a été uniquement réalisé sur la partie « habitat » du projet. Cependant les tènements retenus pour les zones d'activité et les équipements, se situant à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, représentent de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers qu'il convient de compter. De plus, certains espaces situés dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) détiennent aujourd'hui une vocation naturelle. Leur urbanisation est donc également à prendre en compte, non seulement dans les potentiels de densification mais aussi dans le décompte de consommation d'espaces naturels et agricoles permise par le projet. Le potentiel accordé de 4,8 hectares pour 2035 est donc dépassé. Une recherche plus importante d'économie de foncier doit être faite.

Je vous demande :

- de compter dans le calcul de potentiel foncier consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers :
  - les zones d'activité 1AUx et 2AUx pour ses parties non investies (comprenant la surface allouée au centre de secours et d'incendie),
  - la zone dédiée au projet de gendarmerie UBg,
  - la zone NL pour sa partie non investie,
  - l'emplacement réservé R6 « extension du cimetière »,
  - les espaces en dents creuses à vocation naturelle aujourd'hui,
- d'ajuster l'enveloppe urbaine au plus près du bâti. Les parcelles suivantes, qui se trouvent en zone de protection agricole (zone agricole protégée et protection des espaces naturels et agricoles) ne doivent pas être en zone U :
  - n° 788 zonée Ux La Tuilière, hors zone Ux au plan local d'urbanisme en vigueur, représentant donc une extension de la zone Ux actuelle,
  - la partie Sud de la parcelle n°764 zonée Uba, en zone N dans le plan local de l'urbanisme en vigueur,
  - n°802 zonée Uc,
- de retirer la parcelle 40 de la zone Ux La Tuilière qui est aujourd'hui non investie. Elle représente un potentiel constructible,
- de supprimer la zone 2 AUx sans réel projet aujourd'hui, qui compte en consommation foncière pour la partie non investie,
- de supprimer l'emplacement réservé R4 pour la création d'un centre de secours et d'incendie. En effet cette création située en zone agricole, n'est pas justifiée dans le dossier et cette surface compte en consommation foncière même si la zone 2AUx est supprimé.

L'orientation d'aménagement et de programmation « La Folletière » prévoit seulement 5 logements sur un tènement de 8 366 m<sup>2</sup>, ce qui représente une densité de 6 logements par hectare. L'orientation d'aménagement et de programmation « La Palisse » quant à elle prévoit 11 logements sur un tènement de 1,06 hectare, ce qui représente une densité de 10,4 logements par hectare. Ces densités ne sont pas compatibles avec le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Lyonnais qui précise dans

son document d'orientations générales une définition précise de la densité brute. Malgré les difficultés liées à la topographie, une meilleure optimisation de ces secteurs doit être recherchée afin d'atteindre une densité plus importante.

## **Réserve 2 : augmenter la part de logements sociaux pour préparer l'entrée de la commune dans le dispositif de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)**

Il apparaît important de rappeler que la commune de Thurins rentrera dans le dispositif de la loi solidarité et renouvellement urbain à moyen terme (horizon 2036) et qu'elle devra atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux parmi ses résidences principales dès qu'elle aura franchi le seuil des 3 500 habitants.

L'objectif de production de logements est inférieur aux seuils fixés par le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Lyonnais et le programme local de l'habitat de la communauté de communes des Vallons du Lyonnais, ainsi qu'à ce qui est observé sur les dernières années de production. La production de logements locatifs sociaux sera d'autant plus faible en volume. Il convient d'anticiper l'entrée dans le dispositif de la loi solidarité et renouvellement urbain afin de ne pas creuser le déficit de logements sociaux.

La commune sera également soumise au respect des obligations triennales et devra veiller à l'équilibre des financements de sa production de logements locatifs sociaux, à savoir 30 % de prêt locatif aidé d'intégration minimum et 30 % de prêt locatif social maximum.

En matière de logements sociaux, la ventilation des financements prévue par le projet de plan local d'urbanisme n'est pas en adéquation avec les objectifs du programme local de l'habitat en vigueur. Les financements devront être revus afin de produire plus de prêt locatif aidé d'intégration et de prêt locatif à usage social et moins de prêt locatif social.

Je vous demande :

- d'augmenter la part de logements sociaux, et notamment en prêts locatifs aidés d'intégration et en prêts locatifs à usage social. Par exemple : diminuer le minimum de surface de plancher pour imposer les 33 % de logements locatifs sociaux dans le règlement, appliquer de la mixité sociale pour les projets sur l'existant dans les réhabilitations, etc.

## **Réserve 3 : mieux préserver les enjeux agricoles et naturels**

Le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Lyonnais inscrit des objectifs de préservation et de protection des espaces noyaux et grands espaces fonctionnels, de la forêt et des arbres remarquables, du maillage bocager, de la trame verte et bleue et des réseaux de haies stratégiques. Il demande aux documents d'urbanisme de réglementer strictement, avec l'utilisation d'un zonage de type Aco/Nco, en interdisant les nouvelles constructions, les espaces naturels remarquables identifiés.

Afin de marquer la différence avec les zones A et N, il convient donc de prévoir un règlement plus strict pour les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 avec l'application d'un zonage ou sur-zonage interdisant toute nouvelle construction.

Pour la préservation de l'activité agricole, je vous demande également de modifier le règlement des zones A :

- retirer l'autorisation pour le logement de l'agriculteur de la destination « logement ». Il fait partie de la destination « exploitation agricole » en tant que local accessoire qui suit

la destination principale « exploitation agricole ». La surface de plancher sera limitée à 150 m<sup>2</sup>, plutôt qu'à 200 m<sup>2</sup>,

- le logement de l'agriculteur doit être « indispensable » pour l'activité agricole et non pas seulement « lié » à la présence d'un bâtiment technique.

## **Réserve 4 : supprimer les changements de destination 2, 4, 6 et 7**

Ces changements de destination concernent des anciennes granges situées loin du bourg, en zones A, zone agricole protégée et/ou protection des espaces naturels et agricoles. Cette suppression est demandée dans le souci de donner la priorité à l'usage agricole et ainsi préférer une reprise possible pour l'activité agricole.

Le changement de destination n°2, lieu dit « Les-Pins », est isolé et très éloigné du bourg. Il contribue au mitage de la zone agricole. Avec sa localisation à proximité d'un ancien bâtiment d'élevage, il représente un potentiel pour l'agriculture.

Le changement de destination n°4, situé dans le hameau habité « Le Julin », se trouve à côté d'une exploitation agricole et pourrait ainsi servir à un prochain associé de l'exploitation.

L'ancienne grange repérée dans le hameau de « La-Goyenche », présente par ses dimensions des possibilités utiles à l'agriculture, par exemple pour répondre au besoin de logements de saisonniers.

Le septième changement de destination correspond à un bâtiment isolé au milieu de cultures, en zone agricole protégée, protection des espaces naturels et agricoles et appellation d'origine protégée viticole « Coteaux du Lyonnais ». Il entraîne des conflits d'usage (circulation d'engins, nuisances sonores, traitements agricoles ...), et contribue au mitage de la zone agricole.

## **Remarques**

### **Remarque 1 : rapport de présentation**

Le socle juridique, essentiellement en ce qui concerne les découvertes fortuites, transmis dans le porter à connaissance par le service d'archéologie, doit être intégré dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme.

En pages 20 et 76 du tome 2 du rapport de présentation, mais plus globalement dans l'ensemble des documents, il faut être plus précis sur les surfaces. Par exemple, pour la zone 1AUx : soit il s'agit de la zone et sa surface est de 2,6 hectares, soit il s'agit de l'orientation d'aménagement et de programmation et sa surface est de 2,4 hectares.

### **Remarque 3 : règlement**

Il est nécessaire de fixer des règles d'implantation dans toutes les zones qui autorisent la destination « équipements d'intérêt collectifs et services publics ». En effet cette dernière regroupe plusieurs sous-destinations importantes qu'il convient de réglementer (implantation, hauteur, ...). La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est la seule qui peut en être exemptée.

# Observations

## Observation 1 : rapport de présentation

Le tome 4 indique qu'aucune évolution de l'exploitation existante en centre bourg n'est possible alors que le règlement de la zone Ub autorise les constructions agricoles nouvelles. C'est une incohérence à corriger.

Une autre incohérence à corriger se trouve entre la page 109 du tome 1 du rapport de présentation qui précise que 346 logements sont commencés entre 2010 et 2020, et les pages 136 du tome 1 et Page 68 du tome 2 qui précisent, quant à elles que 272 logements neufs sont autorisés et commencés.

En page 64 du tome 2 l'orientation d'aménagement et de programmation sur la réduction de la pollution lumineuse doit être listée.

Le rapport de présentation doit analyser de manière fine l'adéquation besoins-ressource en eau, en s'intéressant à l'état quantitatif des ressources prélevées (nappe du Garon) ou qui servent à l'alimentation en eau potable par interconnexion (nappes alluviales du Rhône, etc.), en intégrant les mesures issues des schémas directeurs d'alimentation en eau potable et plan de gestion de la ressource en eau en place, et en les traduisant potentiellement dans des orientations d'aménagement et de programmation contribuant aux économies d'eau.

En page 10 du tome 1, dans le point 2.2 du tome 1, il faut intégrer dans la liste le plan climat air énergie territorial.

## Observation 2 : projet d'aménagement et de développement durable

En page 7 sont listés les documents « cadre » en lien avec le plan local d'urbanisme. Le plan climat-air-énergie territorial peut être cité.

## Observation 3 : carte de zonage

La couleur de légende pour les changements de destination ne correspondent pas au plan de zonage (seul le numéro permet de voir qu'il s'agit d'un changement de destination) : les changements de destination 1, 5, 6 et 7 doivent donc être entourés en rouge.

## Observation 4 : orientations d'aménagement et de programmation

Pour plus de clarté il faut ajouter, dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » un tableau final complet synthétisant les typologies de logements, le nombre de logements sociaux minimum attendu, les surfaces et les densités.

## Observation 5 : règlement

Le règlement de la zone N doit prévoir, comme pour la trame « corridor », que les clôtures soient perméables aux déplacements de la petite faune.