

Commune de Thil

Réunion n°3. Analyse de la consommation foncière

Le 02/03/2022

1. ORDRE DU JOUR

- Etat des lieux de la consommation foncière depuis la date d'approbation du PLU en vigueur, entre 2015 et 2021 sur le volet résidentiel et explication de la méthodologie de travail. L'objectif est de comprendre comment s'est déroulée la dynamique de construction ces dernières années pour en faire ressortir les premiers enjeux en termes de production de logements ;
- Repérage du potentiel urbanisable à partir du PLU en vigueur pour la période 2021-2030 et évaluation des besoins entre la consommation passée et ce que permet le PLU en vigueur d'ici à 2030 ;
- Définition des besoins de développement de la commune à partir de l'estimation du nombre d'habitants d'ici 2030 et du nombre de logements nécessaires. A partir de cela, il sera possible d'évaluer les besoins et les ressources en foncier constructible.

Remarque : Cette étude a été réalisée à partir des données transmises mais un bon nombre de permis de construire n'ont pas pu être intégrés dans ce travail à cause d'un problème de repérage. Ces chiffres sont donc amenés à évoluer (avec plus de précisions), mais l'important est de mettre en évidence la tendance générale. Le bureau d'études se rapprochera de la Communauté de Communes pour récupérer l'ensemble des données.

2. CONSOMMATION FONCIERE (RÉSIDENTIEL)

Rappel : le document supra-communal, le SCOT BUCOPA, définit des objectifs de développement pour la commune de Thil. Il se base pour cela sur la définition de l'enveloppe urbaine, qui correspond aux « limites actuelles des villes, villages et hameaux avec un principe de continuité urbaine l'enveloppe urbaine est une délimitation, une ligne continue qui contient un ou plusieurs espaces urbains, formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne le centre bourgs ainsi que les villages importants au sein d'une même commune qui seuls ont vocation à se développer ». Ainsi, selon le SCOT, l'enveloppe urbaine de Thil ne prend pas en compte l'opération urbaine située à l'entrée du village, sur la route de Beynost. Pour autant cette opération était déjà réalisée à l'approbation du SCOT. Les urbanistes se chargent de contacter le représentant du SCOT BUCOPA afin d'obtenir plus de renseignements. En effet, cette opération aurait dû faire partie de l'enveloppe urbaine selon cette définition.



Opération réalisée avant l'approbation du SCOT sur la route de Beynost

Comme évoqué, les données des permis de construire autorisés, permettant d'analyser la consommation foncière de la commune, seront complétés ultérieurement.

Selon la commune, 6 permis d'aménager ont été accordés depuis 2015, pour un total d'environ 60 logements. La commune indique que depuis l'approbation du PLU, il serait sorti environ 130 logements. Elle indique également qu'à ce jour, toutes les DP en vue de construire ont fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. Ces données seront à confirmer après le report des autorisations d'urbanisme transmises ultérieurement par la Communauté de Communes.

Le bureau d'études indique que selon les premières autorisations d'urbanisme qui ont pu être délivrées, la taille moyenne des lots est de 938 m². La commune indique qu'elle serait plutôt de l'ordre de 300m²/400m² (avec un maximum s'élevant à 700m² environ). Ce différentiel s'explique certainement par la moitié des autorisations d'urbanisme qui n'ont pu être repérées.

Selon les premières données, l'urbanisation de la commune semble s'être effectuée principalement en dent creuse, c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine. Ce constat devra être confirmé en fonction des autorisations d'urbanisme ultérieurement reportées. Le SCOT BUCOPA précise que les objectifs de logements peuvent être dépassés mais sans pouvoir augmenter une consommation foncière supérieure à celle prévue par le SCOT. Il n'est en revanche pas possible de dépasser le foncier alloué en extension pour la commune. Ces données seront à confronter avec la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise.

3. PROJECTIONS 2021-2030 SUR LA BASE DU PLU EN VIGUEUR

Il s'agit ici de repérer le potentiel urbanisable encore permis par le PLU en vigueur d'ici 2030, grâce au report de la consommation foncière passée depuis 2015 et au repérage des zones 1AU, 2AU et des espaces de dents creuses (c'est-à-dire des espaces interstitiels qui pourraient être densifiés). Le potentiel urbanisable encore permis par le PLU en vigueur a été repéré par l'agence mais les résultats

ne sont pas exploitables (encore une fois, ce potentiel sera à mettre à jour avec la mise à jour des données de consommation foncière). Le potentiel urbanisable sera présenté ultérieurement.

La commune a effectué en parallèle un travail de repérage des parcelles de plus de 1000m² qui peuvent encore être divisées à ce jour (avec ou sans maisons déjà existantes). Ont été exclues de ce comptage les parcelles en zone inondable, et non constructibles. La commune a donc relevé l'existence de 8,6ha de dents creuses.

La zone 2AU est aujourd'hui encore cultivée.

4. COMMENT DÉFINIR LES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT

Afin d'évaluer les besoins et les ressources en foncier constructibles, il est d'abord nécessaire d'estimer le nombre d'habitants supplémentaires sur la commune d'ici 2030 et le nombre de logements nécessaires qui en découle. Il existe en effet un phénomène de desserrement des ménages à l'échelle de la commune mais il s'agit d'une tendance beaucoup plus forte à l'échelle nationale.

Selon la tendance locale :

2 hypothèses :

- Si la tendance se base sur la **période 2013-2018**, Thil aura 1225 habitants en 2030 et un nombre moyen de 2,766 habitants par ménage.
- Si la tendance se base sur la **période 1999-2018**, Thil aura 1165 habitants en 2030 et un nombre moyen de 2,646 habitants par ménage.

Selon le SCOT BUCOPA :

Le SCOT identifie Thil comme une « autre commune » qui n'a pas vocation à s'affaiblir et doivent au contraire soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles mais qui contribue à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population.

En appliquant le taux de croissance de 0.88% par rapport à la population connue de 2018 (INSEE), La commune accueillera 1201 habitants en 2030.

Avec ces données et pour la période 2021-2030, avec une croissance de population de +0.88% et une taille des ménages estimée à 2.646 en 2030 (baisse de 0.012pt/an), les besoins estimés s'élèvent à 76 logements à créer (24 logements pour pallier le desserrement des ménages + 52 logements à créer pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants). Le SCOT prévoit pour cela 1,7 ha en extension. Cela signifierait de construire 46 logements au sein de l'enveloppe urbaine, et 30 logements en extension d'ici à 2030.

Avec ces données et pour la période 2021-2030, avec une croissance de population de +0.88% et une taille des ménages estimée à 2.766 en 2030 (baisse de 0.002pt/an), les besoins estimés s'élèvent à 54 logements à créer (4 logements pour pallier le desserrement des ménages + 50 logements à créer pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants). Le SCOT prévoit pour cela 1,2 ha en extension. Cela signifierait de construire 32 logements au sein de l'enveloppe urbaine, et 22 logements en extension d'ici 2030.

Il est important de relever que le DOO du SCOT projette 1099 habitants d'ici 2030 avec un taux de croissance de 0.88% entre 2016 et 2030 (p.45). De même le nombre de logements à construire sur la période 2016-2030 s'élève à 26 logements au total (p.46). Toutefois, ces objectifs ne sont pas des orientations strictes. Le SCoT précise en effet que les objectifs de logements « *peuvent être réévalués à l'échelle de la commune : ils peuvent être dépassés mais sans pouvoir augmenter une consommation foncière supérieure à celle prévue par le SCoT* » (P. 45 du DOO SCoT).

Le PLU en vigueur prévoit 1.9 ha de foncier potentiel urbanisable en extension. Le PLU devra revoir son potentiel urbanisable en extension pour rester compatible avec le SCOT BUCOPA. Il conviendra de se mettre en lien avec les représentants du SCOT BUCOPA pour s'accorder sur le potentiel urbanisable du projet au regard de la Loi Climat et Résilience visant à diviser par deux pour les dix prochaines années, les surfaces artificialisées par rapport à la consommation effectuée ces 10 dernières années.

D'après la commune, depuis 2015, environ 130 logements seraient sortis depuis l'approbation du PLU en vigueur (fin 2015). Après le report de toutes les autorisations d'urbanisme, il reviendra au bureau d'études de vérifier si les objectifs de production de logement prévus par le SCOT sont donc déjà atteints. En effet, il s'agira de soustraire la consommation effectuée en extension depuis 2016 à l'allocation foncière permise par le SCOT. Pour rappel, il est possible de réévaluer les objectifs de logements à l'échelle de la commune mais sans augmenter la consommation foncière en extension prévue par le SCOT. Néanmoins, cette orientation devra être discutée avec les représentants du SCOT BUCOPA au regard de la Loi Climat et Résilience.

5. AUTRES PRECISIONS : UN ENCADREMENT DE LA DENSIFICATION SOUHAITEE GRACE AU FUTUR PLU

La commission indique que son territoire est devenu très attractif aujourd'hui pour de nombreuses raisons : proximité avec Lyon, cadre de vie recherché, et crise du Covid. Cette explosion démographique a des conséquences sur le cadre de vie de la commune.

Il existe au sein de la zone 1AU (rue de l'Eglise) beaucoup de demandes de construction. Or la route n'est aujourd'hui pas prête à accueillir autant de circulation. Cette rue ne peut par exemple pas accueillir le transport scolaire. Cette zone du village pose beaucoup de problèmes notamment en terme de voirie. Il existe également des problèmes de circulation au chemin du Besson. Ces problèmes de voiries liés au phénomène de densification massive se diffusent sur l'ensemble de la commune.

Même si des parcelles n'ont pas accès au réseau d'assainissement collectif, cela n'empêche pas aujourd'hui les nouvelles constructions sur la commune (réalisation de dispositif d'assainissement non collectif sur des parcelles de 300m² notamment au niveau du chemin de la Brayonne). L'école aussi n'est aujourd'hui plus capable d'accueillir autant de monde : 104 enfants mangent à la cantine grâce à 3 services différents car la salle de réception fait environ 50m². Une demande a également été faite pour construire des logements à la place de l'auberge actuelle. Pour autant, la commune souhaite conserver cet établissement, vitrine de la commune et source de vie locale.

Il existe donc le souhait d'encadrer la densification urbaine. Cet encadrement se traduit également aussi par la préservation du patrimoine naturel dont dispose aujourd'hui la commune, la maîtrise de

la typologie des logements, la préservation de l'esprit « village », des poches végétales d'intérêt, de l'agriculture, la prévision d'espaces de stationnement, etc...

6. POINTS ANNEXES

Des problèmes liés au stationnement sont aussi relevés ainsi que l'intérêt porté sur la préservation du patrimoine végétal au sein de l'enveloppe urbaine. La commune souhaite également diversifier son parc de logements (accroître la part dédiée au locatif), répartir la mixité fonctionnelle et sociale, puis rompre avec l'uniformité des opérations récemment délivrées. Elle souhaite également mener une réflexion sur une offre en commerces de proximité plus stratégique et accessible. Un travail sur les modes doux sera également à l'ordre du jour notamment sur le secteur de l'école.

En termes de projet à venir, la commune évoque le projet de city stade, d'un parc naturel au niveau du stade de football actuel, un projet de parc solaire à l'étude.

La commission manifeste d'ores et déjà sa volonté d'appliquer des règles d'urbanisme applicables pour tous, notamment en ce qui concerne les clôtures (règles actuellement disparates en zones UA et UB).

Le bureau d'étude devra reprendre et confronter son analyse à l'esprit de la DTA (nombre d'habitants limité d'ici 2030 pour 17 communes dont Thil).

A faire :

-Contacter la Communauté de Communes pour l'obtention des autorisations d'urbanisme,

Prochaine réunion :

- **04/05/2022 à 14h00** (bilan de la consommation foncière et du potentiel urbanisable/premiers enjeux pour l'étude de cadrage urbain)