

## Commune de Thil

### Réunion n°4. Analyse de la consommation foncière

Le 04/05/2022

PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
Pommer Volere	Thil	
VIENOT Jean-Marc	Conseiller municipal	
CAROPPI, Samaris	Conseillère n°1	
TULIAN Christian	Conseiller n°1	
HARRE Michel	Conseiller	
FERRON Catherine	Conseiller n.	
ROUVIERE Isabelle	Adjointe	
TRAGLET Vincent	Adjointe	
FARNOUX gabrielle	urbaniste ZBR	
KERDOUDI Darwin	Urbaniste ZBR	
DUBOIS Catherine Sean Luc Rameil	Urbaniste ZBR Urbaniste ZBR	

## 1. ORDRE DU JOUR

- Etat des lieux de la consommation foncière entre 2011 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 d'un travail de repérage par photos aériennes et analyse de terrain. La base de données transmise par la Communauté de Communes n'a pas permis de localiser les autorisations d'urbanisme à la parcelle. Les informations transmises par la commune lors de la présente réunion permettront de compléter l'analyse présentée ce jour.

## 2. CONSOMMATION FONCIERE (RÉSIDENTIEL)

La commission souhaite renommer les secteurs identifiés pour l'analyse :

- « Centre bourg » au lieu de « bourg »,
- « secteur route de Montluel » au lieu de « Marmares »,
- « secteur rue de la Mairie Nord » au lieu de « Verchères »,
- « secteur route de Beynost » au lieu de « Champs du Perron ».

Selon les données récupérées par l'agence 2BR, 130 logements ont été accordés sur la période 2011-2021. La densité moyenne est de 20 logements/ ha, avec un rythme moyen de 12 logements/an. Une part importante des constructions neuves concernent le centre-bourg et le secteur Champs du Perron. (53%). Ensuite, la consommation foncière s'est effectuée au niveau du secteur rue de la Mairie - Nord (15%). **Ces dix dernières années, la consommation foncière s'est principalement déroulée en densification (94%), peu de surfaces ont été consommées en extension.**

Ces chiffres sont réactualisés par les dernières données de la commune, qui repère sur le plan de zonage les dents creuses ou divisions parcellaires ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Selon la commune, entre 2015 et 2021, 106 logements seraient sortis soit **104 logements entre 2016 et 2021. L'explosion de logements aurait donc commencé à partir de 2016** (alors que l'urbaniste identifiait 130 nouveaux logements sur la période 2011-2021). **Entre 2021 et aujourd'hui, 22 PC ont été délivrés.**

En plus de ces informations, le bureau d'études doit aussi prendre en compte 2 projets de construction dont la commune fait actuellement l'objet (36 logements au total) :

- Une opération de 14 logements (aux abords du canal), dont 6 logements sociaux en collectif et 8 logements groupés ;
- Une opération de 16 logements (à proximité de l'Eglise) dont 13 logements sociaux. Un commerce en rez-de-chaussée est prévu dans l'opération.
- 6 logements sont prévus pour remplacer le vival au centre-bourg.

## 3. POTENTIEL URBANISABLE SUR LA BASE DU PLU EN VIGUEUR

L'urbaniste, sur la base du PLU en vigueur, a repéré les dents creuses encore disponibles et les potentielles divisions parcellaires grâce aux photographies aériennes et à une analyse de terrain. Les divisions foncières potentielles sont des parcelles de 1000m<sup>2</sup> pouvant faire l'objet d'une division parcellaire et ainsi libérer un lot potentiel de 500m<sup>2</sup>. En effet, sur la période 2011 – 2021, les logements ont été construits sur des parcelles de taille moyenne de 499 m<sup>2</sup>.

Ce volet de l'analyse montre que le potentiel foncier au regard du PLU en vigueur est localisé principalement au niveau du centre-bourg et au niveau de la rue de la Mairie-Nord. Ce potentiel foncier total sur la commune, estimé à 9.7 ha dépasse largement les besoins à venir, notamment en extension. Malgré une consommation passée importante en densification ces dix dernières années, il reste à ce jour un potentiel non négligeable en dents creuses et en division parcellaire.

Ce repérage de terrains encore disponibles en vue de construire est mis à jour en fonction des dernières données de la commune (repérage sur plan en date de la présente réunion en présence de la commission municipale).

Les urbanistes expliquent que le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) permettra de surseoir à statuer et d'encadrer davantage le processus de densification non maîtrisé à ce jour. M.RAMEL rappelle que le certificat d'urbanisme garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit pendant 18 mois à compter de sa délivrance. Cela signifie que l'autorisation d'urbanisme sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat.

La commission indique qu'elle souhaite maintenir l'auberge-restaurant qui constitue à ce jour un des repères économiques sur la commune.

#### 4. CALIBRAGE DU SCOT BUCOPA 2016-2030 ET ESTIMATION DU NOMBRE D'HABITANTS EN 2030

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.

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 pour la commune de Thil (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).** Ainsi, **la commune de Thil ne doit pas se développer en extension**, car le nombre de logements créés ces dernières années dépassent déjà largement les objectifs du SCOT qui s'établissent pourtant à 2030. **La commune doit rester compatible avec le scénario du SCOT BUCOPA et respecter l'esprit de la DTA (cf. ci-dessous).**

Le bureau d'études prend note des données transmises par la commune, à savoir le nombre d'inscrits sur les listes électorales. Les urbanistes expliquent que ces données, bien qu'intéressantes, ne sont pas représentatifs de la population communale à ce jour. Il est donc préférable de considérer la population issue du dernier recensement INSEE (2018) auquel il s'agira de projeter la population issue des nouvelles opérations de constructions. La commune communique les informations suivantes :

- en 2019, la commune compte 16 permis de construire,
- en 2020, la commune compte 41 permis de construire,
- en 2021, la commune compte 22 permis de construire,

En considérant la taille des ménages, les urbanistes estiment que Thil accueillerait déjà aujourd'hui, soit en 2022, **environ 1250 habitants**. La commune indique que L'école de Thil accueillera 11 élèves de plus à la rentrée 2022. Pour rappel, la commune a indiqué qu'elle faisait actuellement l'objet de 36 logements en cours de réalisation (cf.ci-dessus). La population ainsi estimée par les urbanistes en 2022 serait donc de l'ordre de **1340-1350 habitants en 2022**. A défaut de données millésimales (INSEE), ces estimations permettent d'avoir un ordre d'idée de la population communale suite au développement pavillonnaire important sur la commune depuis 2016. Néanmoins, elles doivent être interrogées car elles suggèrent que le nombre de logements créés répond uniquement à l'accueil d'une nouvelle population sans prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages (population déjà en place sur la commune mais pourtant à l'origine de la création d'un nouveau logement).

## 5. DTA DE L'AIRE METROPOLITAINE LYONNAISE

L'urbaniste précise que la commune de Thil fait partie de la DTA qui fixe des orientations et des objectifs démographiques. La population totale des 17 communes concernées par la DTA devra se limiter à 68 000 habitants d'ici à 2030. Or, selon l'INSEE, la commune représente 2,36% de la population totale des 17 communes qui est de 45 853 habitants en 2018.

Le projet de PLU ne doit pas augmenter cette part sur la population de 68 000 habitants en 2030, rester compatible avec le SCOT BUCOPA. Le développement souhaité pour le projet de PLU doit surtout être calibré aux besoins réels et aux dynamiques locales.

Selon la DTA, les capacités à vocation d'habitat de ces communes doit se faire au travers de l'optimisation de l'enveloppe urbaine prévue par les documents d'urbanisme locaux opposables à la date du 1<sup>er</sup> mars 2005. Pour Thil, le document d'urbanisme opposable est donc le POS approuvé en 2002. Le projet de PLU peut donc optimiser les tènements situés dans l'enveloppe urbaine prévue par ce POS sans remettre en cause l'objectif de limitation du développement démographique et résidentiel annoncé pour les 17 communes d'ici 2030.

## 6. PROBLEMATIQUES EN LIEN AVEC LA DENSIFICATION URBAINE

La commune souhaite réellement encadrer et maîtriser la croissance démographique qui s'effectue par un processus de densification intense. L'objectif n'est pas d'arrêter la croissance, mais de l'accompagner de manière qualitative. Cette explosion démographique qui s'effectue ces dernières années est difficilement maitrisable, puisque le document d'urbanisme en vigueur ne le permet pas. De plus, l'offre de logements actuelle ne permet pas une réelle mixité sociale et fonctionnelle.

En lien avec le processus de densification urbaine, la commune évoque notamment la problématique des réseaux, notamment de l'électricité. La densification urbaine s'effectue, alors que la taille des boitiers initiaux n'est pas adaptée à fournir de l'électricité pour autant de logements. Dans plusieurs lotissements, des maisons connaissent des chutes de tension régulières.

C'est le cas du chemin du Besson où les poteaux électriques doivent être changés pour permettre d'améliorer en partie l'alimentation électrique des constructions. Pour information, le Syndicat Intercommunal d'Energie et de l'Environnement (SIEA) est chargé du changement. Cependant, la rue étant très étroite, la commune se demande comment les travaux vont pouvoir s'effectuer. **Dans son**

**projet de PLU, la commune souhaite que le développement de la commune et donc la densification s'adapte à la capacité des réseaux, que ce soit en termes d'électricité, de voirie, assainissement...**

Les élus précisent que la pression foncière est aujourd'hui si forte que les terrains accueillant des piscines constituent aujourd'hui des potentiels de densification.

Un rappel important est fait sur le risque inondation. Les élus souhaitent que **Thil se développe en s'adaptant au milieu naturel, notamment en étant conscient du risque inondation auquel est soumise la commune.** Pour rappel, la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation « Crues du Rhône et de la Sereine ». Le territoire a connu 3 crues en 2021 : en Janvier, Juillet et Décembre. La dernière grosse inondation date de 1990. Par ailleurs, la commune constate la présence récente d'eau au niveau du Clos des Platanes, à l'Ouest de la commune.

**Un des grands objectifs du PLU sera donc de trouver des zones de décompression au sein du tissu urbain. La densification du bourg ne doit pas augmenter ce risque qui est bien présent. L'enjeu de l'infiltration des eaux est majeur et devra être pris en compte au sein du nouveau PLU.**

La capacité de l'école atteint aujourd'hui ses limites. **La commune souhaiterait l'agrandir, d'autant plus que les terrains voisins sont aujourd'hui disponibles.** Le zonage du futur PLU permettra de répondre à ces besoins. **L'implantation d'une crèche, à proximité de l'école, serait également un plus pour la commune. Il serait intéressant de développer l'offre commerciale et de service de proximité de manière plus générale.**

La rue du stade sera à terme rendue prioritaire aux piétons. Il existe également un projet de parc au niveau de l'aire de jeux et des terrains de sport. La commune transmettra le plan masse aux urbanistes afin que ce projet soit intégré à l'étude de cadrage notamment.

A faire par le bureau d'études :

- Actualisation des chiffres

Prochaine réunion :

- **01/06/2022 à 14h00**