



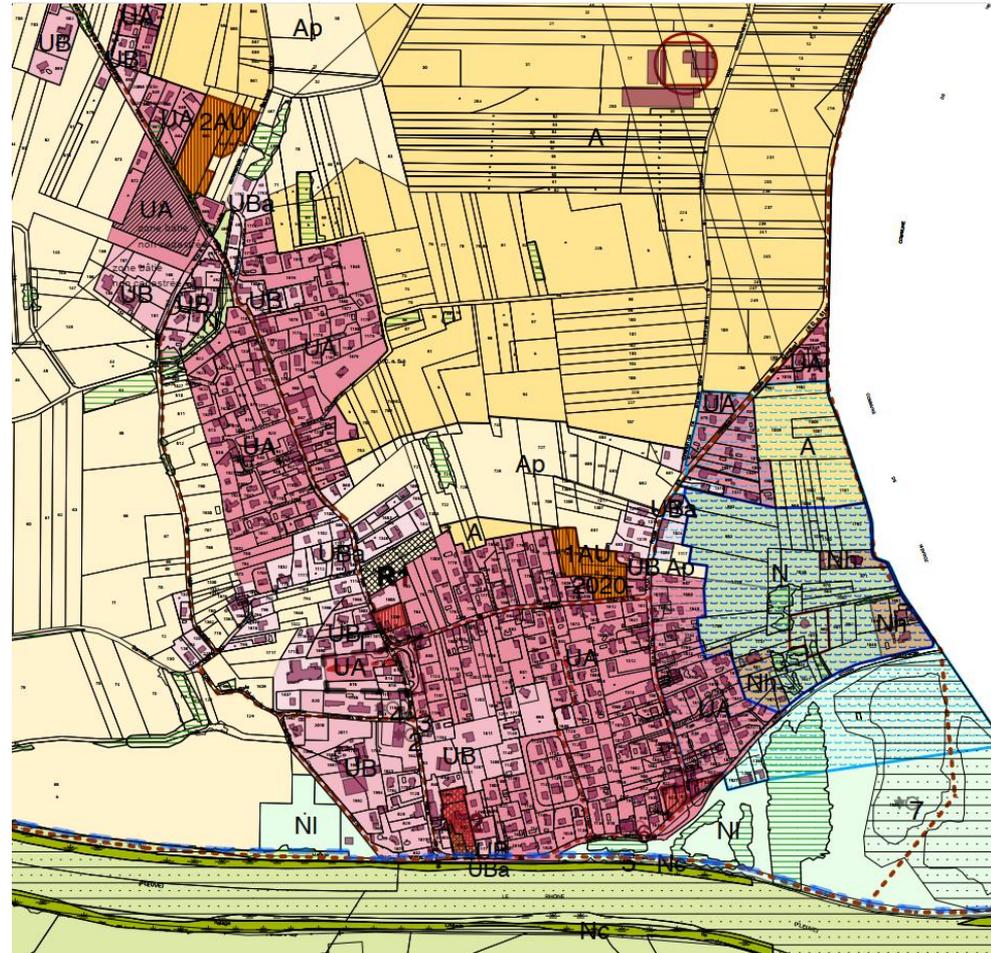
RÉVISION DU PLU REUNION PUBLIQUE N°2



INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Document d'urbanisme élaboré localement qui régleme l'usage des sols sur la base d'un projet de d'aménagement et développement durables.
- Vise à anticiper et à encadrer l'évolution du territoire communal.



Plan de zonage de THIL – zoom sur le bourg

Les documents composant le Plan Local d'Urbanisme

un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

Les documents composant le Plan Local d'Urbanisme

Une
stratégie
territoriale

un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

Les documents composant le Plan Local d'Urbanisme

Une
stratégie
territoriale

un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

Des pièces
opposables
aux projets

Les effets du PLU

Les pièces opposables du PLU s'appliquent :

➤ Aux autorisations d'urbanisme,

(permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), en dehors des constructions agricoles

mais pas seulement...

➤ A tous travaux, installations, aménagements, constructions même non-soumis à autorisations d'urbanisme :

(L.152-1 CU) L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Pourquoi le réviser ?

- Le PLU en vigueur a été approuvé il y a presque 10 ans, le 13 novembre 2015.
 - Document qui a besoin d'être « mis à jour » au regard :
 - des **différentes lois d'urbanisme promulguées** ;
 - de la **pression foncière et immobilière** sur la commune.
-

Dans quel cadre légal ?

- La révision du PLU est de compétence communale.
- Le PLU s'inscrit dans un cadre législatif national en permanente évolution.
- Il doit également respecter des documents de planification qui visent à assurer la cohérence des politiques publiques mises en œuvre au-delà des limites communales.



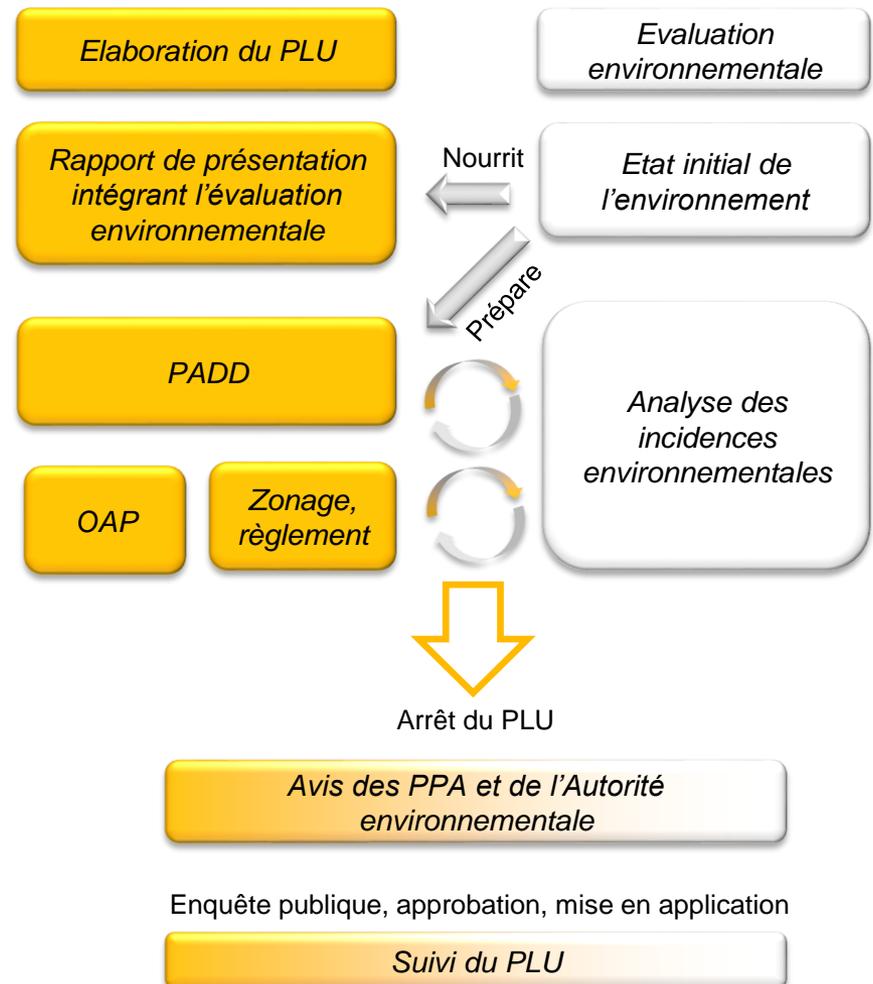
Le nouveau cadre législatif

■ Ce que ces lois obligent pour le PLU :

- > analyser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers depuis la dernière révision du PLU
 - > réaliser une analyse de la **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**
 - > réaliser un état initial de l'environnement comprenant un volet biodiversité
 - > réaliser un inventaire des capacités de stationnement (véhicules motorisés, hybrides, électriques, vélos) des parcs ouverts au public
 - > fixer **des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** et les justifier
 - > définir des orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en état des continuités écologiques et en matière de paysage
-

Une révision du PLU soumise à évaluation environnementale

- La loi ASAP du 07/12/2020 impose dorénavant pour toute élaboration de PLU ou toute révision générale la réalisation systématique d'une évaluation environnementale.
- Evaluer au fur et à mesure de l'avancement du PLU : logique d'amélioration continue, démarche itérative
- Mission réalisée par le BE MTDA.



Loi Climat et Résilience

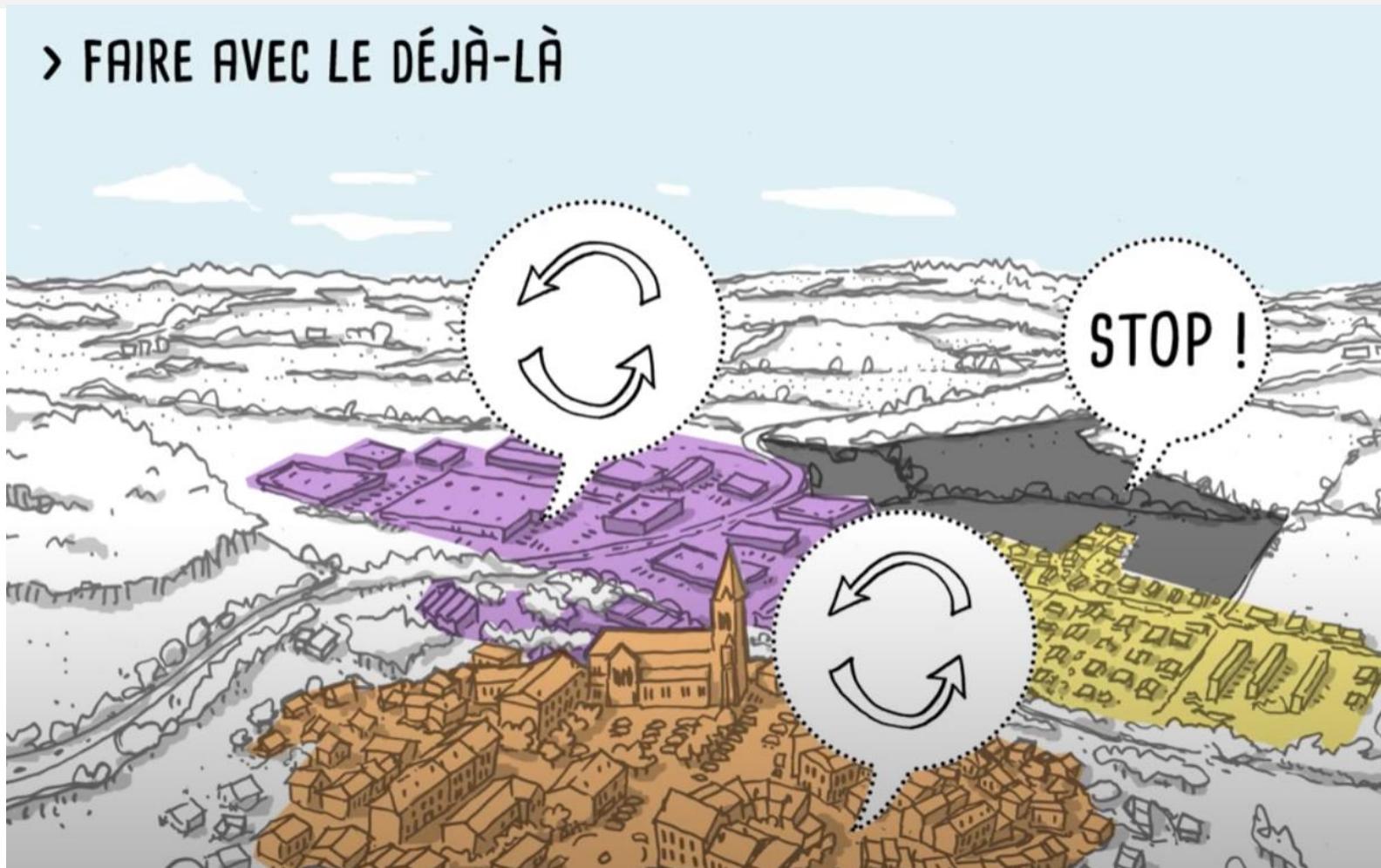
- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée **le 22 août 2021**.
- Sur le volet urbanisme, la loi introduit la **lutte contre l'artificialisation des sols** avec un **objectif de Zéro Artificialisation NETTE (ZAN)** à l'horizon 2050.
- *Artificialisation = perte de fonction naturelle d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier*



Source photographie : Rapport de l'expertise scientifique collective INRA/IFSTTAR – décembre 2017

Loi Climat et Résilience

> FAIRE AVEC LE DÉJÀ-LÀ



Source photographie : ADEME

Où en est la procédure de révision ?

Grandes étapes	Calendrier
Prescription de la révision du PLU par délibération du conseil municipal	21 OCTOBRE 2021
Etude de cadrage urbain pour identifier les problématiques et permettre des premières propositions d'aménagement	2022-2023
Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en conseil municipal	21 SEPTEMBRE 2023
Réunion publique n°1 : Présentation du diagnostic territorial et du PADD	13 OCTOBRE 2023
Atelier de concertation avec les habitants	9 DECEMBRE 2024

Retour sur l'atelier concertation du 09/12/2024



Contributions des participants

Encadrer/limiter la construction de logements

limiter strictement la hauteur à R+1

Apaiser la circulation et sécuriser tous les modes de déplacements. Prévoir une déviation routière du village

Uniformiser et égaliser les règles de constructions à l'échelle du village (hauteur, vide sanitaire, clôture..)

Permettre un renforcement de l'offre de services et commerces

Poursuivre les aménagements d'équipements de sports et de loisirs

Préserver la richesse environnementale de la commune

Préserver la trame arborée du village

Pourquoi se réunir aujourd'hui ?

Sont présentés aujourd'hui :

- **Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - **Le nouveau zonage et les grands principes du nouveau règlement**
-

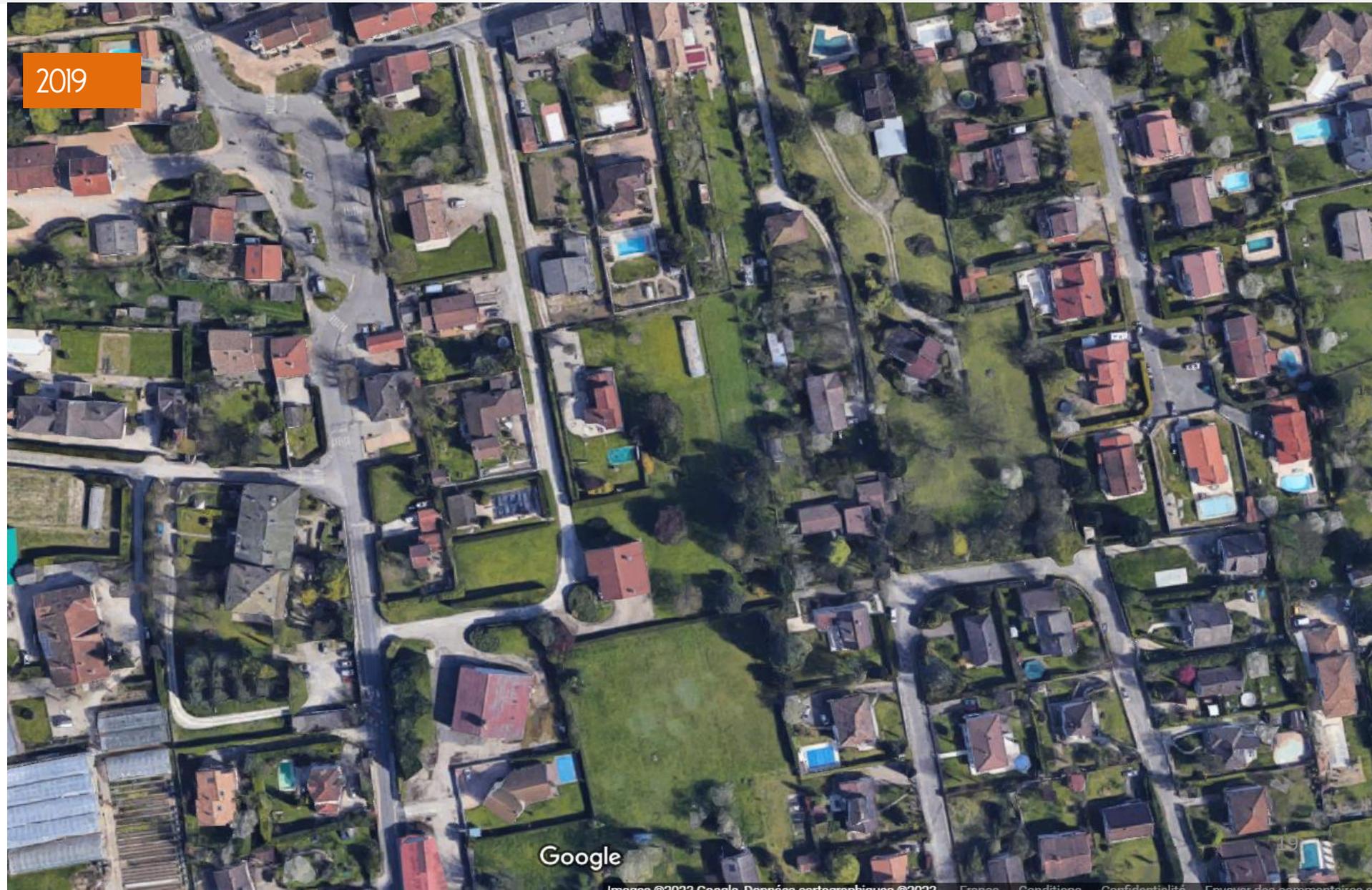
Quelles sont les prochaines étapes ?

Grandes étapes	Calendrier prévisionnel
Validation finale des pièces du nouveau PLU par la commission urbanisme	AVRIL 2025
Conclusions de l'évaluation environnementale	MAI 2025
Arrêt projet du PLU en conseil municipal	JUIN 2025
Pré-analyse des avis PPA	
Enquête publique gérée par un commissaire enquêteur	RENTRÉE 2025 <i>selon date arrêt projet</i>
Analyse des avis des PPA et du rapport d'enquête publique Corrections éventuelles du dossier	
Approbation du PLU en conseil municipal	Fin 2025 - 1^{er} trimestre 2026 <i>selon date arrêt projet</i>

RAPPEL DES GRANDS ENJEUX IDENTIFIÉS

Une pression foncière décuplée ces dernières années..

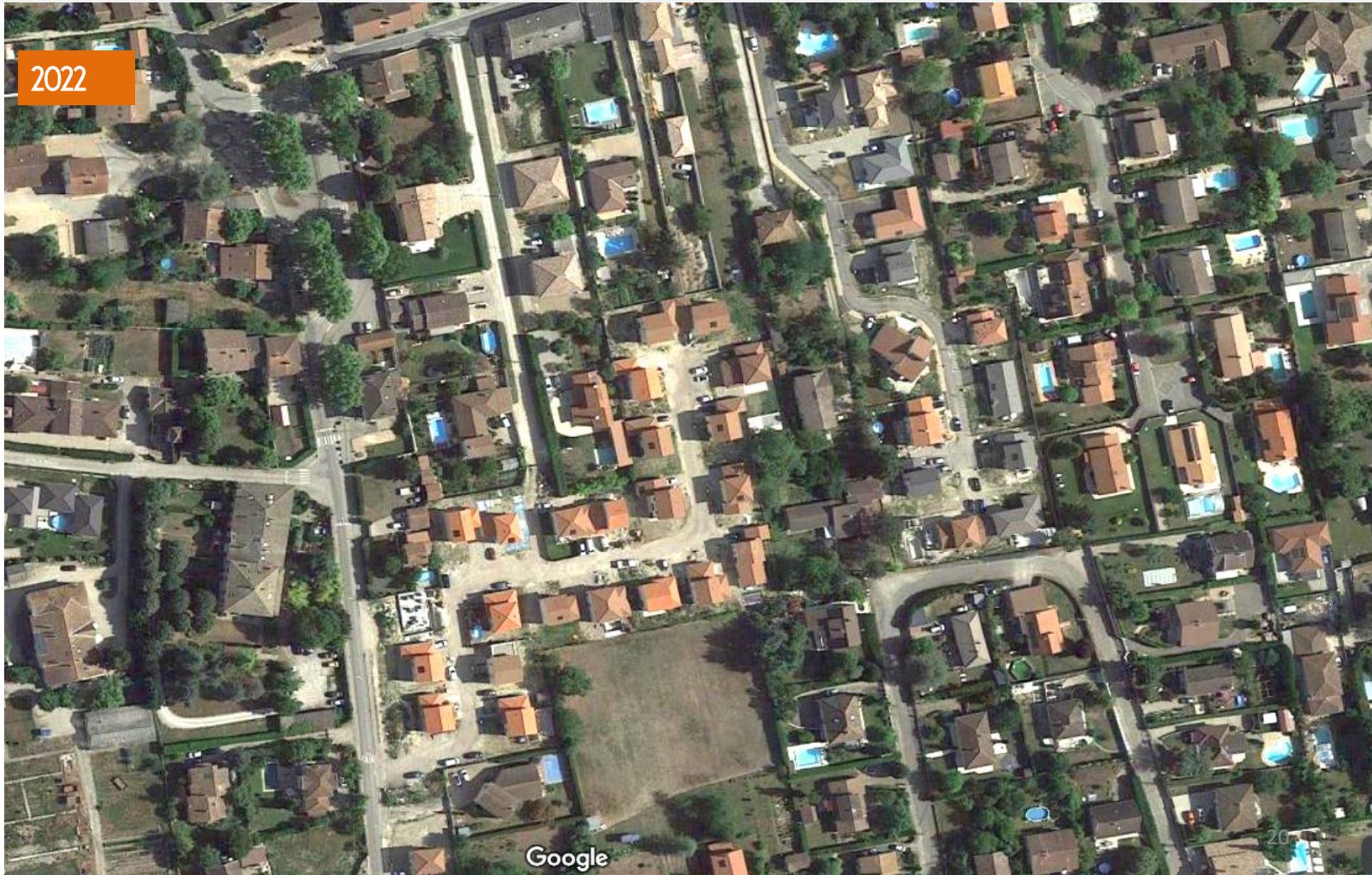
2019



Google

Une pression foncière décuplée ces dernières années..

2022



Google

Une pression foncière décuplée ces dernières années..

2019



Une pression foncière décuplée ces dernières années..

2022



...non sans conséquence sur les qualités d'habiter



AVRIL 2019



JANVIER 2023



...non sans conséquence sur les qualités d'habiter



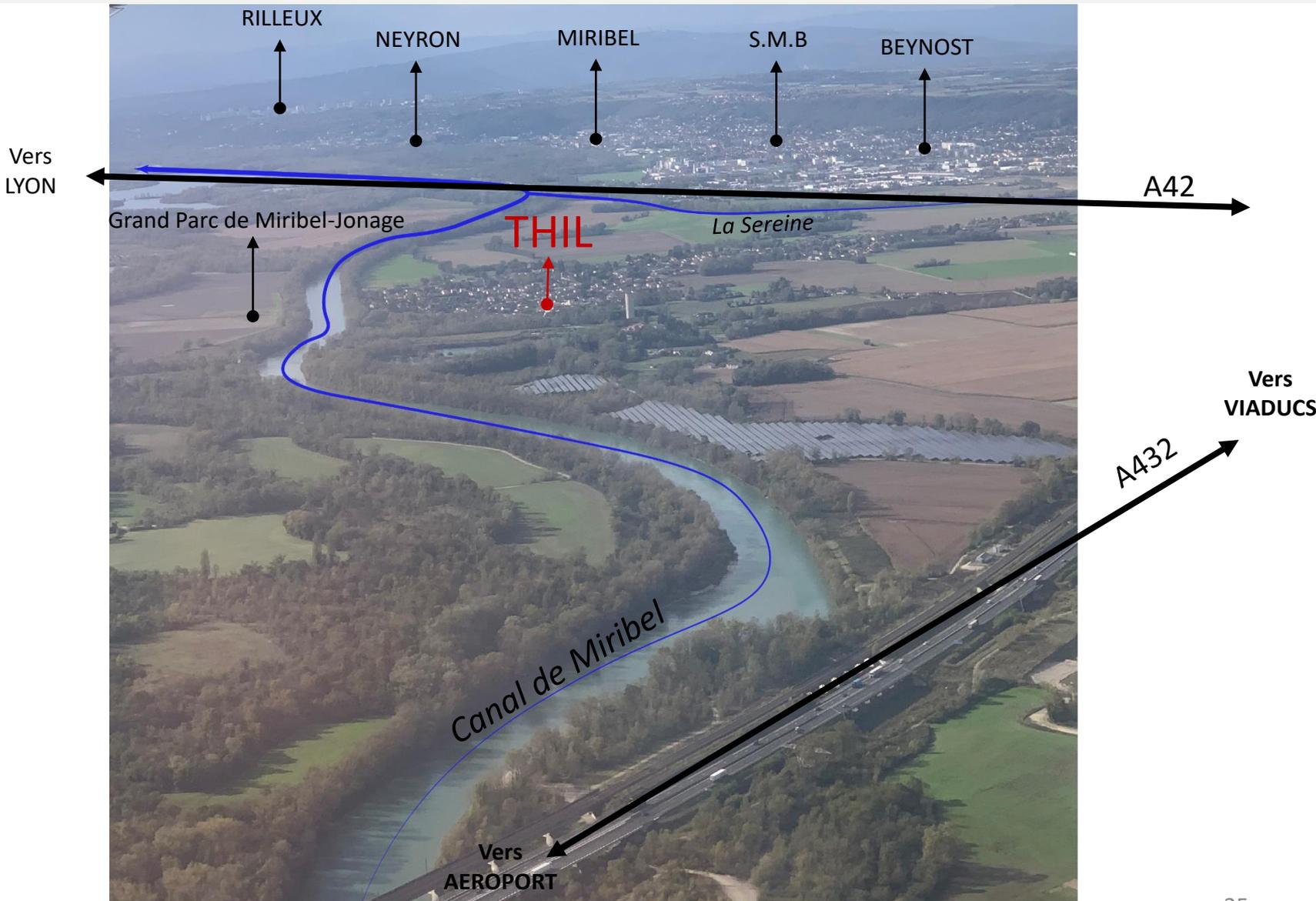
AVRIL 2019



JANVIER 2023

3,9m

Un village inondable



Un village inondable

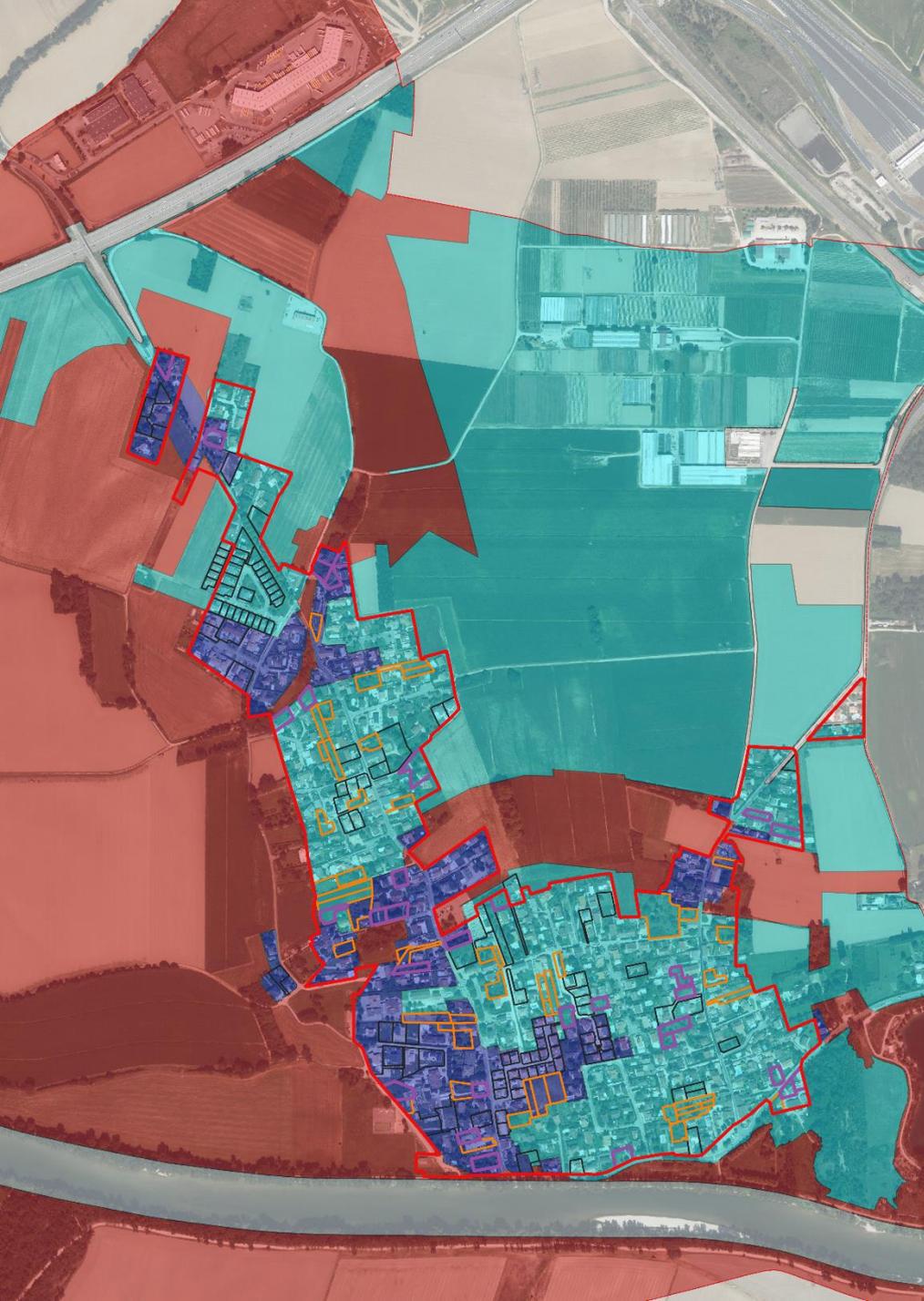
2023



Un village inondable

CRUE DE 1990





Analyse foncière et PPRI de THIL

-  Enveloppe urbaine **définie par le SCOT**
-  6,5 ha Mobilisation foncière résidentielle **2011- 2022**
-  4,6 ha Dent creuse / Foncier libre **mobilisable**
-  3,1 ha Division parcellaire **potentielle**
-  Zone R du PPRI **inconstructible**
-  Zone B1 du PPRI **constructible sous prescriptions**
-  Zone B2 du PPRI **constructible sous prescriptions**

Agence 2BR, 2023

RAPPEL DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

PADD 2023-2035

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU 2023-2035

- **ORIENTATION 1** - Tirer parti de l'attractivité résidentielle par un développement urbain soutenable et respectueux des qualités d'habiter de Thil
- **ORIENTATION 2** - Améliorer le fonctionnement urbain communal et offrir des réponses durables aux besoins des habitants et des usagers du territoire
- **ORIENTATION 3** - Composer avec les risques naturels et réduire la vulnérabilité du village face au changement climatique
- **ORIENTATION 4** - Préserver les qualités environnementales du territoire

ORIENTATION 1 - Tirer parti de l'attractivité résidentielle par un développement urbain soutenable et respectueux des qualités d'habiter de Thil

1. Composer avec la pression urbaine de la métropole lyonnaise

- *Fixer les modalités d'accueil de nouvelles constructions résidentielles dans le tissu urbain existant*
- *Identifier les secteurs urbains propices à une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions*
- *Définir un équilibre entre habitat et espaces verts, synonyme d'un cadre de vie de qualité et de maintien de la trame végétale (arbres, arbustes, haies) dans le centre-bourg*

ORIENTATION 1 - Tirer parti de l'attractivité résidentielle par un développement urbain soutenable et respectueux des qualités d'habiter de Thil

2. Contenir l'urbanisation résidentielle dans le centre-bourg

- *Exclure tout développement résidentiel du village en extension urbaine*
- *Favoriser le renouvellement du tissu urbain en respectant le patrimoine bâti et rural existant*
- *Permettre des transitions paysagères végétales entre les franges urbaines (limites des parcelles bâties de l'enveloppe urbaine) et les espaces naturels, agricoles et forestiers*

ORIENTATION 1 - Tirer parti de l'attractivité résidentielle par un développement urbain soutenable et respectueux des qualités d'habiter de Thil

3. Répondre aux besoins démographiques locaux par l'accueil de nouveaux habitants

- *Permettre une croissance démographique raisonnée ne mettant pas à mal le fonctionnement des équipements communaux :*
 - **Réguler** la croissance démographique en respectant une évolution positive **moyenne de 1% par an sur la période 2023-2035** ;
 - **Tendre vers** une population communale d'environ **1500 habitants à horizon 2035** ;
 - **Renforcer** le parc de résidences principales d'environ **10 logements supplémentaires par an d'ici à 2035** pour pallier au desserrement des ménages et accueillir les nouveaux habitants.
- *Augmenter la part des petits et moyens logements sur la commune (T2 et T3 principalement)*
- *Poursuivre la diversification des formes bâties par un renforcement de l'offre de logements en petit collectif ou intermédiaire*
- *Veiller à maintenir l'offre existante de logements locatifs aidés*
- *Fixer un effort de production de 30% de logements locatifs aidés dans la production globale de logements neufs*

ORIENTATION 2 – Améliorer le fonctionnement urbain communal et offrir des réponses durables aux besoins des habitants et des usagers du territoire

- 1. Répondre à l'évolution des besoins en logement de la population locale, désireuse de ne pas être déracinée du village**
- 2. Conforter la présence de commerces de proximité et de services**
- 3. Favoriser les mobilités actives et les alternatives à la voiture thermique et/ou individuelle dans les déplacements**
- 4. Accompagner les potentialités d'évolution et de développement des activités économiques**
- 5. Poursuivre l'accroissement de la qualité des équipements publics et anticiper les besoins à venir en tenant compte des contraintes financières qui s'imposent à la commune**

ORIENTATION 3 – Composer avec les risques naturels et réduire la vulnérabilité du village face au changement climatique

- 1. Intégrer le risque d'inondation comme élément fondateur du projet d'aménagement de Thil**
- 2. Reconnaître et intégrer le végétal du tissu urbain comme élément structurant du cadre de vie villageois et comme atout face au changement climatique**
- 3. Préserver la ressource en eau**
- 4. Relever le défi énergétique**

Une trame verte et des espaces perméables au cœur du projet de PLU



Une trame verte et des espaces perméables au cœur du projet de PLU



Une trame verte et des espaces perméables au cœur du projet de PLU



→ Préserver la trame arborée n'est pas incompatible avec tout projet

Exemple 1 : Rue du canal



Une trame verte et des espaces perméables au cœur du projet de PLU



→ Préserver la trame arborée n'est pas incompatible avec tout projet

**Exemple 2 :
Chemin de la Brayonne**



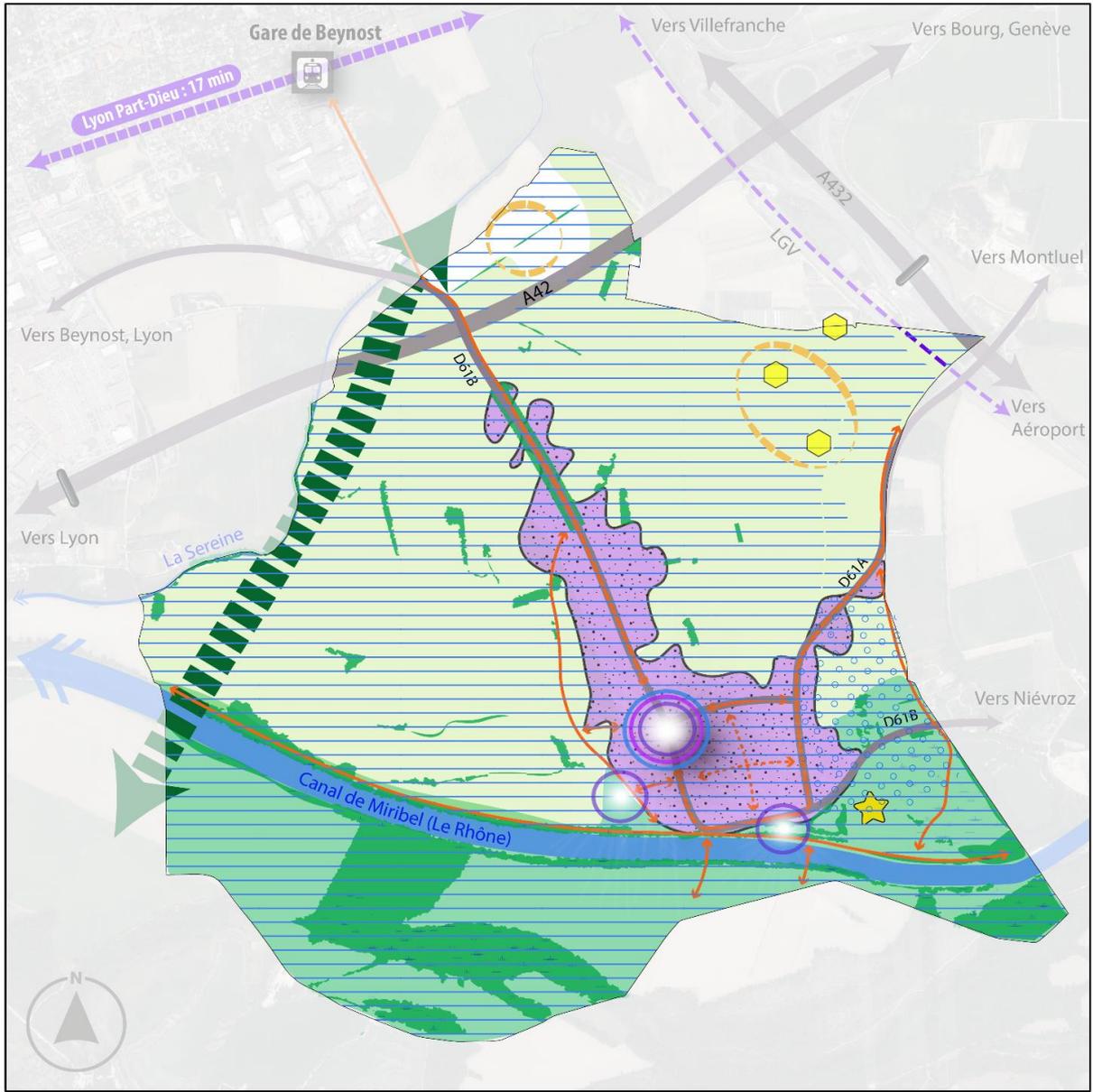
ORIENTATION 4 – Préserver les qualités environnementales et les paysages du territoire

- 1. Identifier et protéger les sites de la commune à forts enjeux environnementaux**
- 2. Reconnaître les grandes entités naturelles à la fois comme supports fragiles de biodiversité et réelle ossature du paysage**
- 3. Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti propre au village**

ORIENTATION 4 – Préserver les qualités environnementales et les paysages du territoire



SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD 2023-2035



SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD 2023-2035

-  Intégrer le risque d'inondation comme élément fondateur du projet d'aménagement de Thil
-  Fixer les modalités d'une densification respectueuse des qualités d'habiter de Thil et exclure tout développement résidentiel en extension urbaine
-  Définir un équilibre entre habitat et espaces verts, synonyme de maintien de la trame végétale
-  Favoriser les déplacements piétons, cyclistes et non motorisés
-  Permettre un maillage inter-quartier performant
-  Pérenniser le pôle d'équipements publics existants et anticiper les besoins fonciers nécessaires à son développement
-  Conforter la présence de commerces de proximité et de services
-  Etudier les possibilités de valorisation des espaces publics et de leur adaptation à l'évolution de la structure démographique du village
-  Accompagner les potentialités d'évolution et de développement des activités économiques en place
-  Intégrer les besoins des exploitations agricoles
-  Préserver les espaces et paysages agricoles
-  Préserver l'environnement fluvial
-  Préserver les boisements et les haies bocagères
-  Protéger les aires des puits de captage
-  Préserver les zones humides
-  Respecter les continuités écologiques
-  Site potentiel pour l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

OAP SECTORIELLE

CENTRE DE THIL

Objectifs généraux :

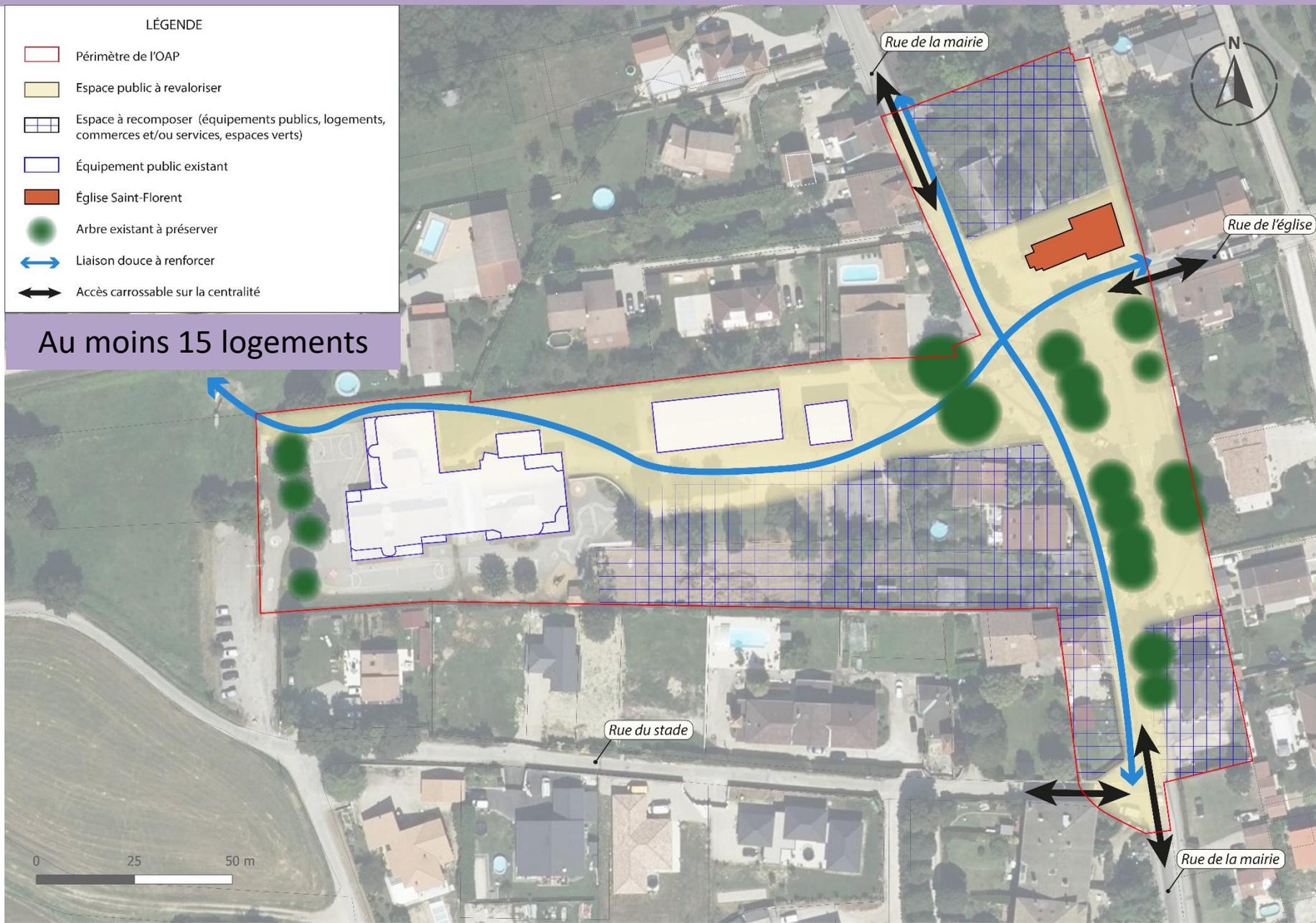
- Affirmer la centralité villageoise de Thil.
- Offrir des réponses durables en matière d'équipements publics.
- Revaloriser les espaces publics.
- Diversifier la typologie des logements sur la commune.
- Pérenniser et développer les commerces de proximité et services.
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant.
- Limiter l'imperméabilisation du sol.

OAP « CENTRE DE THIL »

LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace public à revaloriser
-  Espace à recomposer (équipements publics, logements, commerces et/ou services, espaces verts)
-  Équipement public existant
-  Église Saint-Florent
-  Arbre existant à préserver
-  Liaison douce à renforcer
-  Accès carrossable sur la centralité

Au moins 15 logements



OAP SECTORIELLE

RUE DE L'EGLISE

Objectifs généraux

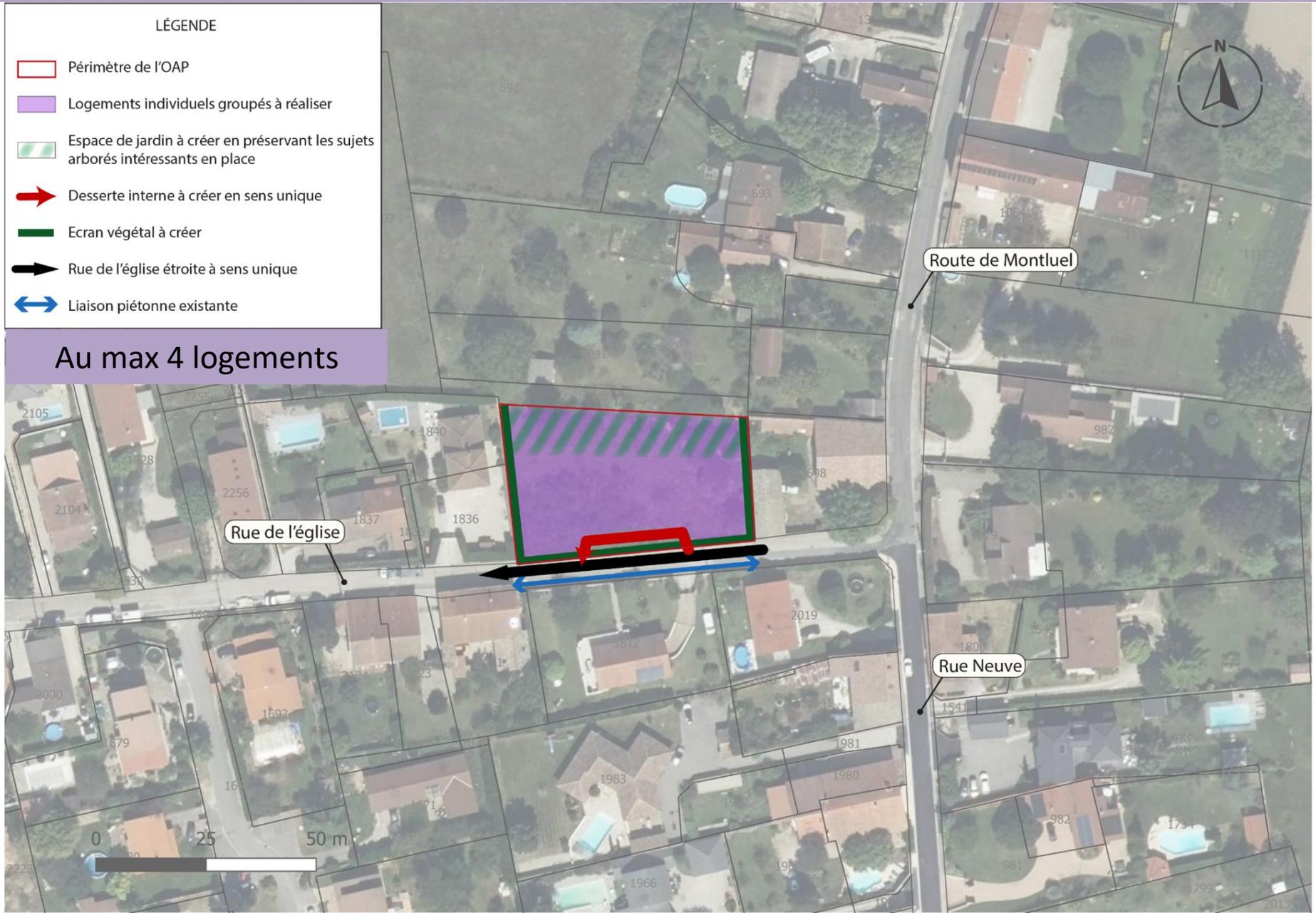
- Permettre la construction de logements dans une dent creuse du centre-village sans compromettre l'accessibilité et la sécurité des déplacements piétons et motorisés sur la rue de l'église.
- Diversifier la typologie des logements sur la commune.
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant.
- Limiter l'imperméabilisation du sol.

OAP « RUE DE L'ÉGLISE »

LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Logements individuels groupés à réaliser
-  Espace de jardin à créer en préservant les sujets arborés intéressants en place
-  Desserte interne à créer en sens unique
-  Ecran végétal à créer
-  Rue de l'église étroite à sens unique
-  Liaison piétonne existante

Au max 4 logements



OAP SECTORIELLE

RUE DU CANAL

Objectifs généraux

- Permettre la construction de logements dans une dent creuse du centre-village sans compromettre l'accessibilité et la sécurité des déplacements piétons et motorisés sur la rue du canal.
- Diversifier la typologie des logements sur la commune.
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant.
- Limiter l'imperméabilisation du sol.

OAP « RUE DU CANAL »

LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel groupé et/ou collectif à réaliser
-  Accès carrossable mutualisé à aménager
-  Liaison piétonne à créer
-  Ecran végétal à créer

Au max 12 logements



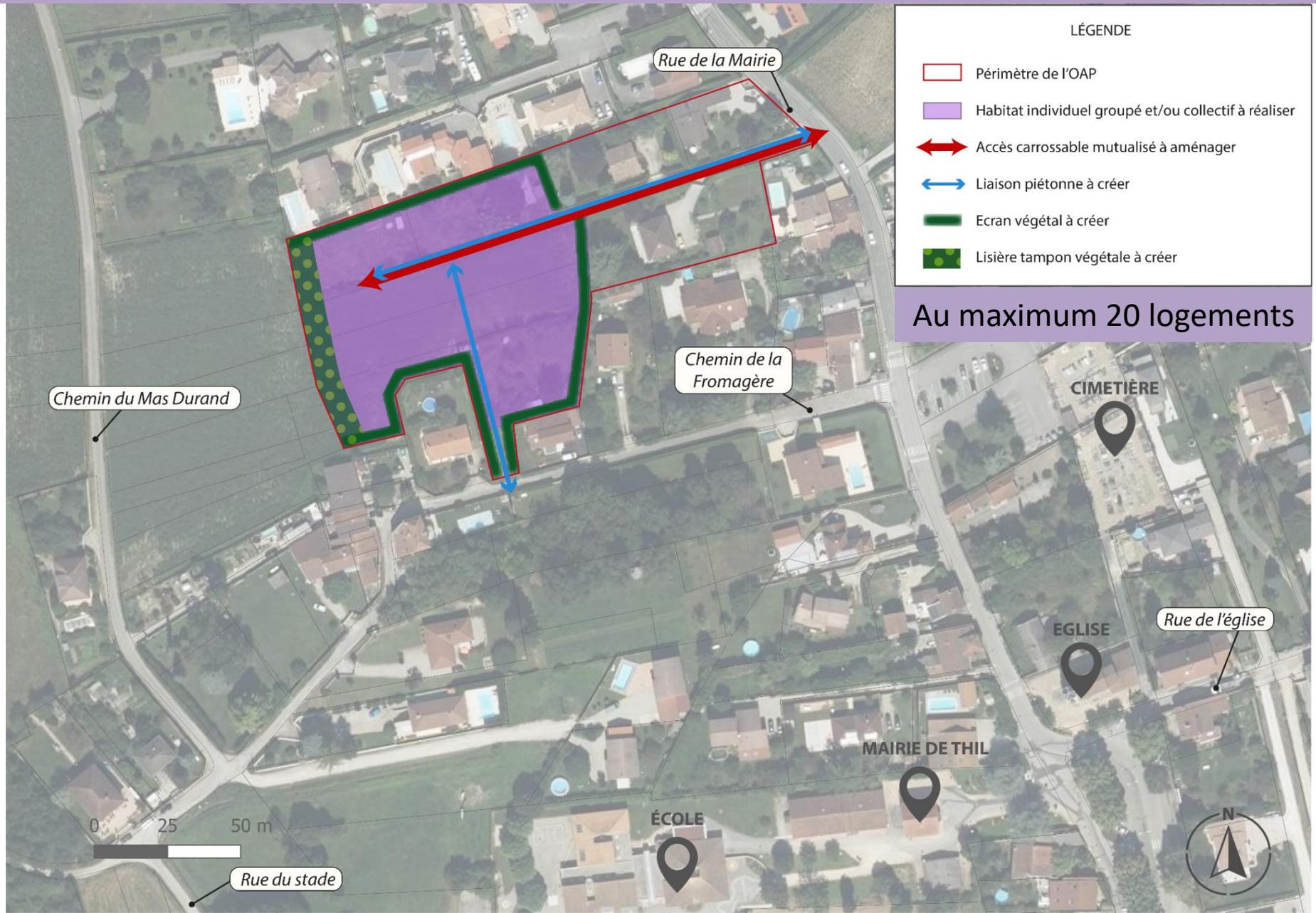
OAP SECTORIELLE

RUE DE LA MAIRIE

Objectifs généraux

- Permettre la construction de logements dans une dent creuse du centre-village sans compromettre l'accessibilité et la sécurité des déplacements piétons et motorisés sur la rue de la mairie.
- Diversifier la typologie des logements sur la commune.
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant.
- Assurer un maillage piéton inter-quartier.
- Permettre un traitement paysager de la limite du secteur urbanisable avec la zone agricole.
- Limiter l'imperméabilisation du sol.

OAP « RUE DE LA MAIRIE »



OAP SECTORIELLE

RUE DU STADE

Objectifs généraux :

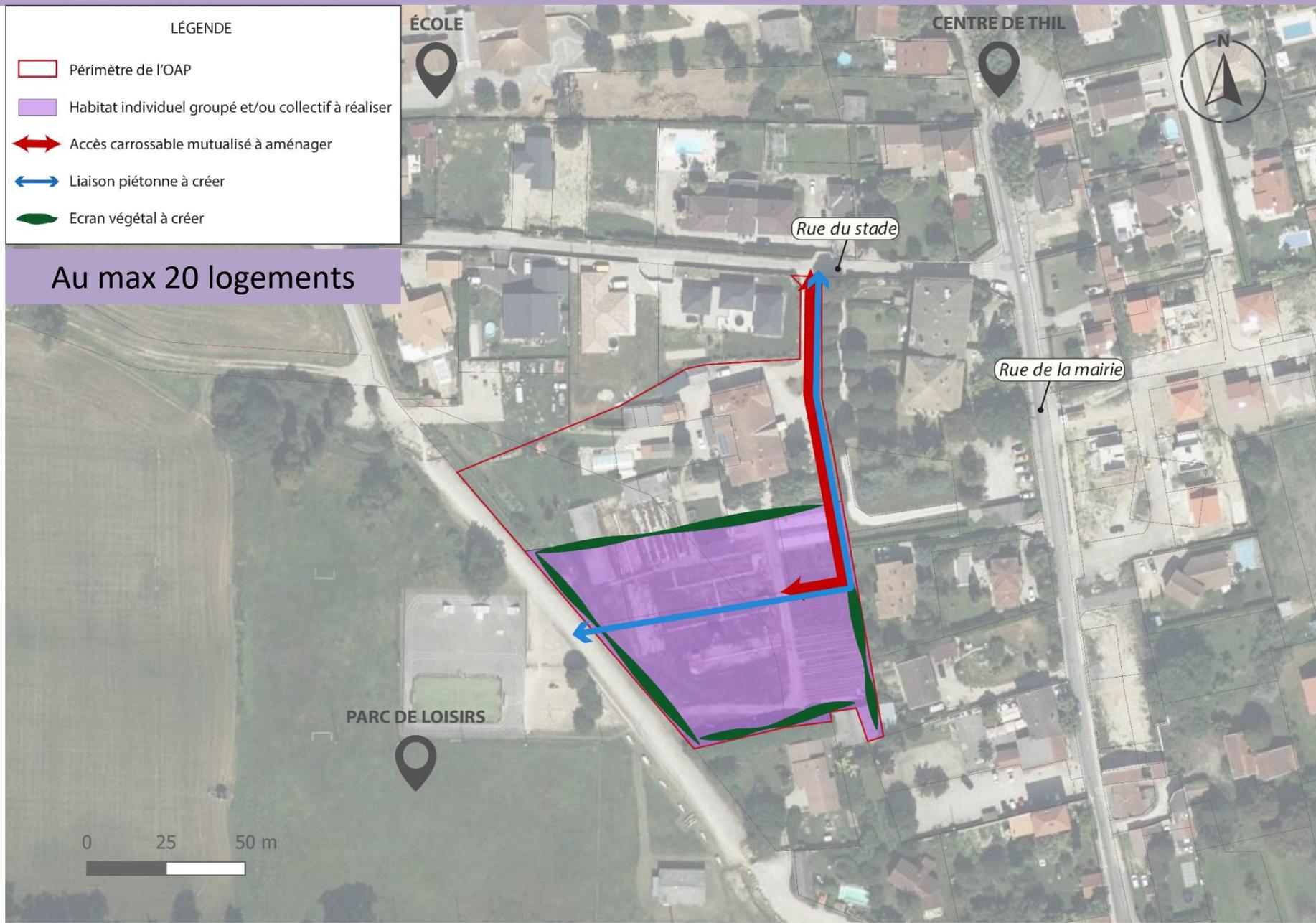
- Permettre la construction de logements dans une dent creuse du centre-village sans compromettre l'accessibilité et la sécurité des déplacements piétons et motorisés sur la rue du stade.
- Diversifier la typologie des logements sur la commune.
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant.
- Assurer un maillage piéton inter-quartier.

OAP « RUE DU STADE »

LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel groupé et/ou collectif à réaliser
-  Accès carrossable mutualisé à aménager
-  Liaison piétonne à créer
-  Ecran végétal à créer

Au max 20 logements



OAP THÉMATIQUE

QUAI DES AMOURS

OAP « QUAI DES AMOURS »

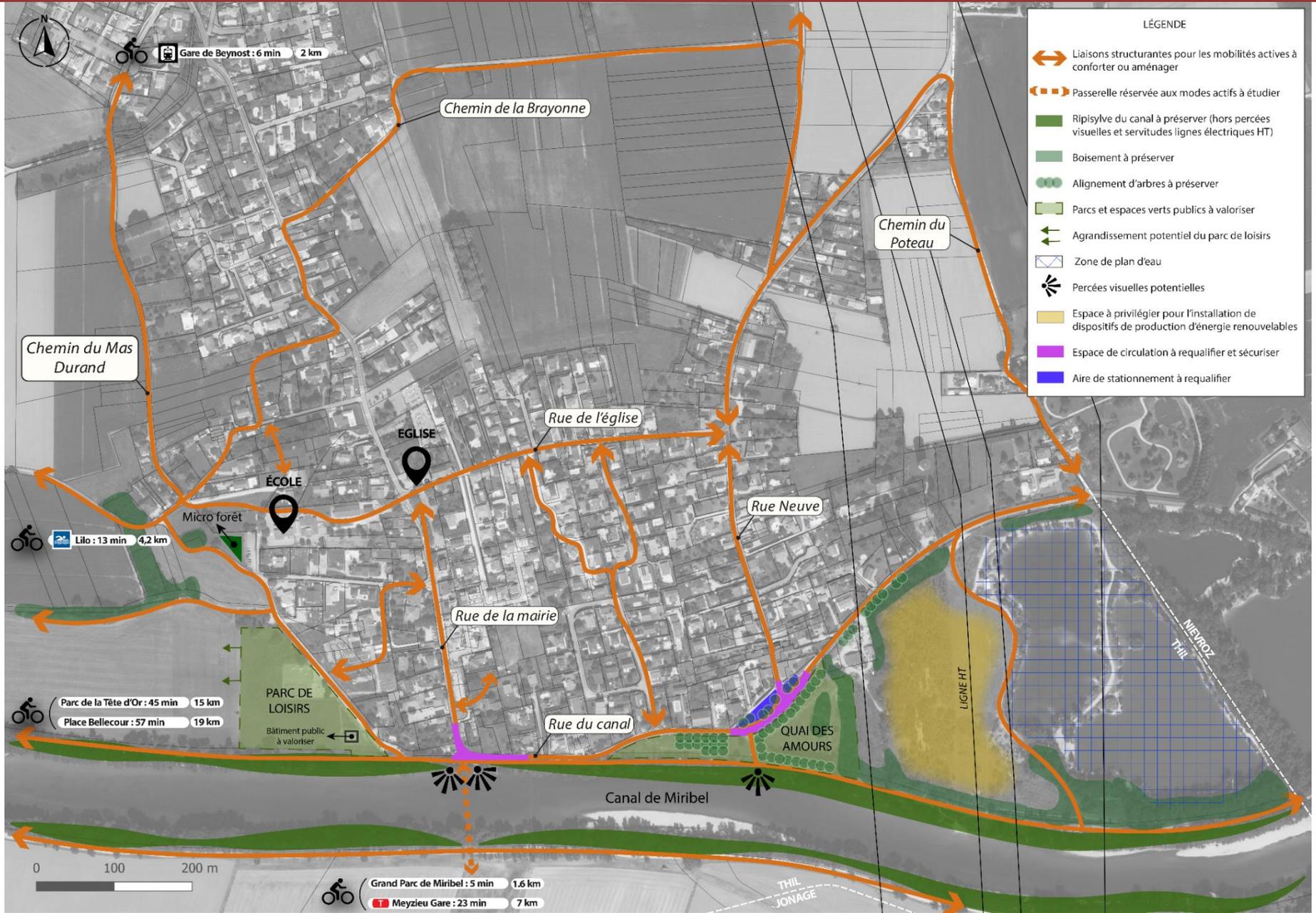


OAP « QUAI DES AMOURS »

Objectifs généraux :

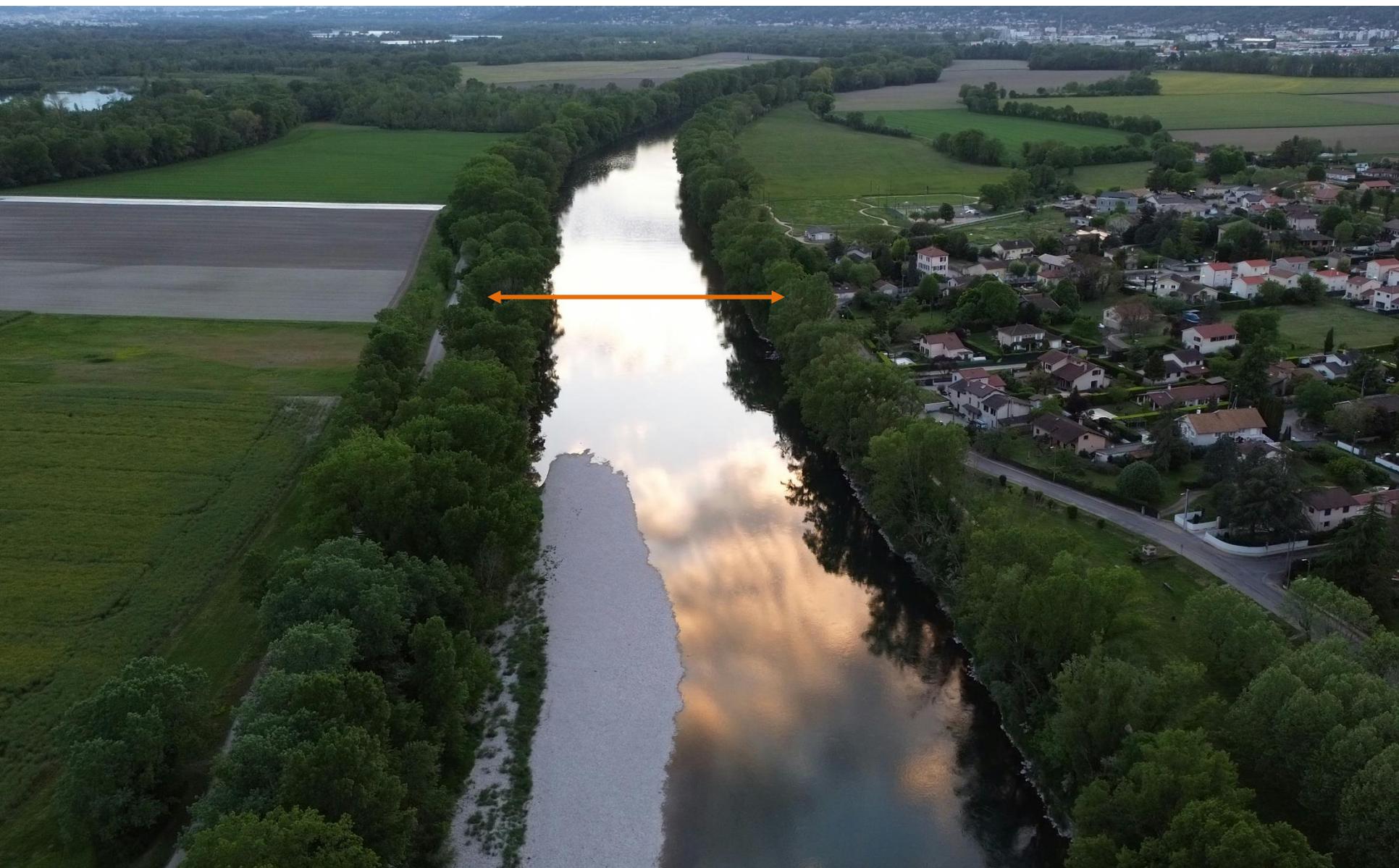
- Valoriser les abords du canal de Miribel tout en préservant la grande richesse environnementale et paysagère.
- Prévoir l'adaptation des équipements publics existants pour répondre aux nouveaux besoins de la commune.
- Accroître la qualité des aménagements dédiés aux loisirs.
- Développer un réseau efficace dédié aux mobilités actives.
- Permettre des transitions paysagères entre zones habitées et espaces naturels ou agricoles, à la fois source d'aménités urbaines et environnementales.

OAP « QUAI DES AMOURS »



OAP « QUAI DES AMOURS »

Projet de passerelle modes actifs (piétons, vélos..) à étudier



ZONAGE

ZONAGE ET RÈGLEMENT ÉCRIT

un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

ZONAGE EN VIGUEUR

-  Zone UA Zone urbaine
(correspond majoritairement PPRi zone B2)
-  Zone UB Zone urbaine limitée dans son développement
(correspond majoritairement PPRi zone B1)
-  Zone UBa Zone urbaine située sur un passage d'eau
(correspond majoritairement PPRi zone B2 + passage d'eau)

 Zone UX Zone dédiée à l'activité

 Zone AU Zone à urbaniser

 Zone A Zone Agricole

 Zone Ap Zone Agricole inondable
(correspond majoritairement PPRi zone F)

 Zone N Zone Naturelle

 Zone Nc Zone Naturelle de corridor écologique

 Zone NI Zone Naturelle dédiée aux loisirs

 Zone Nh Zone Naturelle habitée

ZONAGE EN VIGUEUR

-  Zone UA Zone urbaine
(correspond majoritairement PPRI zone B2)
-  Zone UB Zone urbaine limitée dans son développement
(correspond majoritairement PPRI zone B1)
-  Zone UBa Zone urbaine située sur un passage d'eau
(correspond majoritairement PPRI zone B2 + passage d'eau)

-  Zone UX Zone dédiée à l'activité
-  Zone AU Zone à urbaniser

-  Zone A Zone Agricole
-  Zone Ap Zone Agricole inondable
(correspond majoritairement PPRI zone R)
-  Zone N Zone Naturelle
-  Zone Nc Zone Naturelle de corridor écologique
-  Zone NI Zone Naturelle dédiée aux loisirs
-  Zone Nh Zone Naturelle habitée

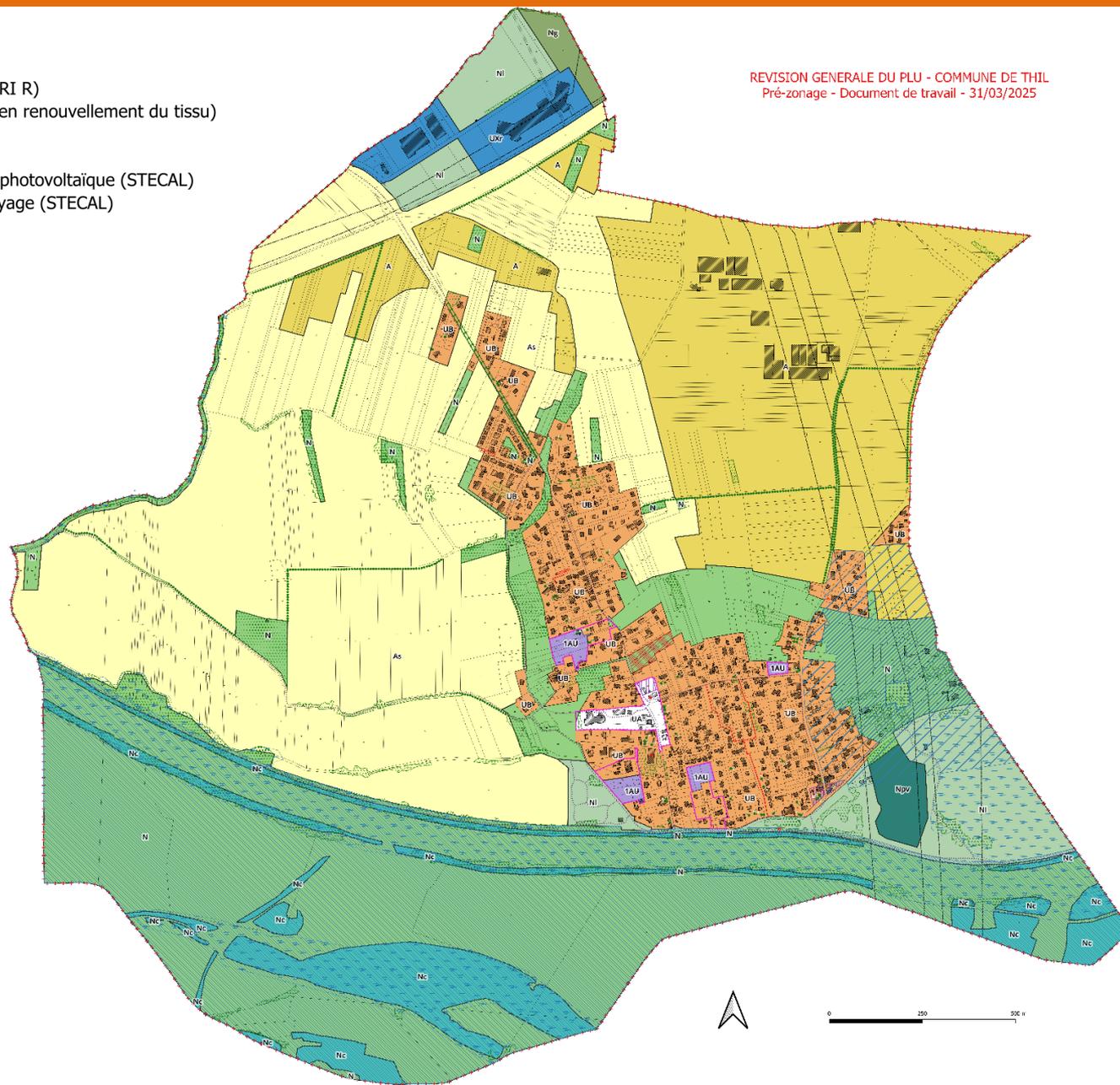


PROJET DE NOUVEAU ZONAGE

REVISION GENERALE DU PLU - COMMUNE DE THIL
Pré-zonage - Document de travail - 31/03/2025

- UA : Centre-village à conforter
- UB : Tissu villageois au développement modéré
- UXr : Zone urbaine dédiée à l'activité économique (PPRI R)
- 1AU : Zone à urbaniser (en dent creuse du village ou en renouvellement du tissu)
- N : Zone naturelle
- NI : Zone naturelle dédiée aux loisirs (STECAL)
- Npv : Zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque (STECAL)
- Ng : Zone naturelle de grand passage des gens du voyage (STECAL)
- Nc : Zone naturelle de corridor écologique
- A : Zone agricole
- As : Zone agricole stricte

- Cadastre
- Limite communale
- Éléments
- Lignes aériennes RTE



PROJET DE NOUVEAU ZONAGE

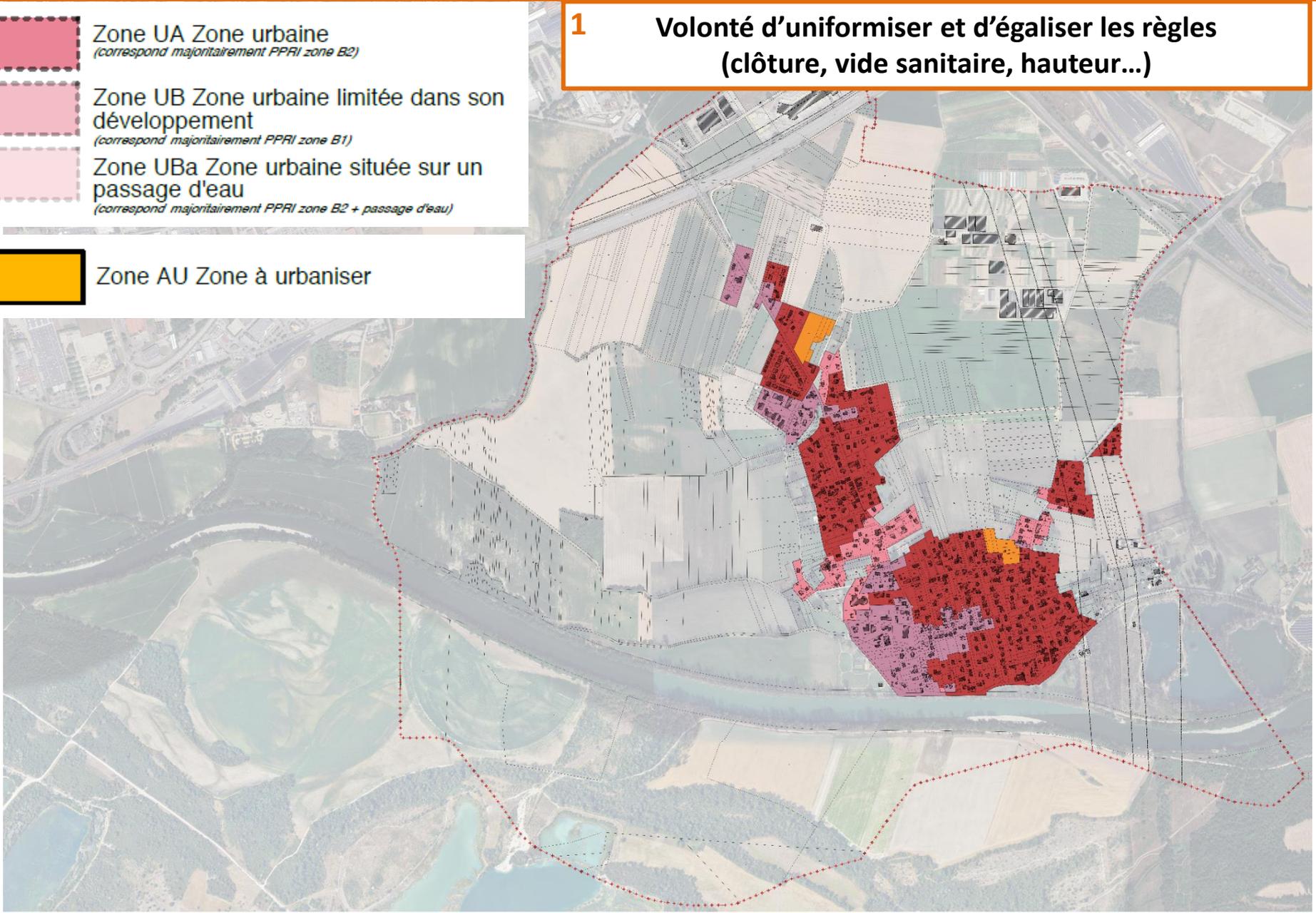
-  UA : Centre-village à conforter
-  UB : Tissu villageois au développement modéré
-  UXr : Zone urbaine dédiée à l'activité économique (PPRI R)
-  1AU : Zone à urbaniser (en dent creuse du village ou en renouvellement du tissu)
-  N : Zone naturelle
-  NI : Zone naturelle dédiée aux loisirs (STECAL)
-  Npv : Zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque (STECAL)
-  Ng : Zone naturelle de grand passage des gens du voyage (STECAL)
-  Nc : Zone naturelle de corridor écologique
-  A : Zone agricole
-  As : Zone agricole stricte

AVANT

1 Volonté d'uniformiser et d'égaliser les règles
(clôture, vide sanitaire, hauteur...)

-  Zone UA Zone urbaine
(correspond majoritairement PPRI zone B2)
-  Zone UB Zone urbaine limitée dans son développement
(correspond majoritairement PPRI zone B1)
-  Zone UBa Zone urbaine située sur un passage d'eau
(correspond majoritairement PPRI zone B2 + passage d'eau)

 Zone AU Zone à urbaniser



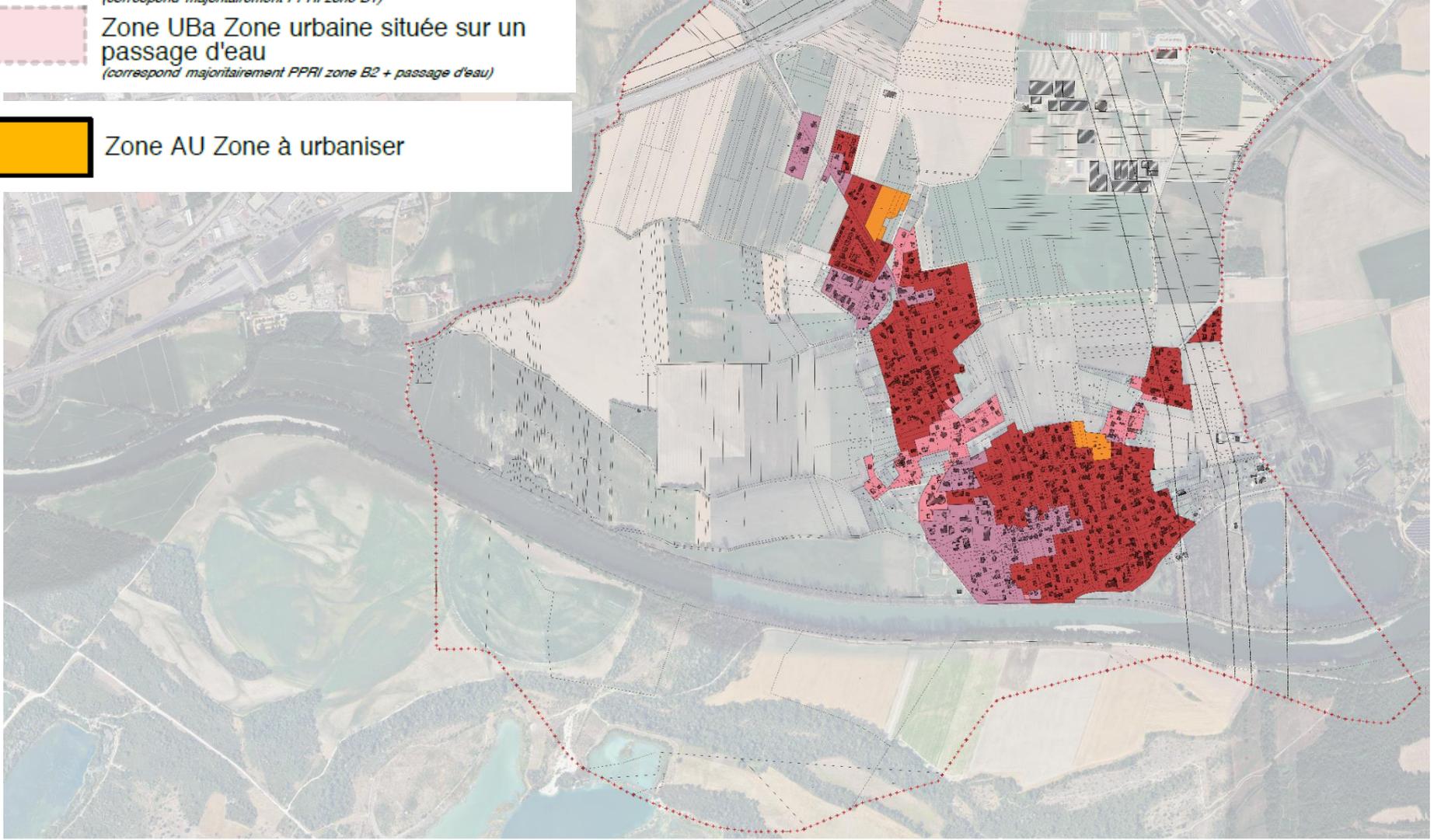
AVANT

-  Zone UA Zone urbaine
(correspond majoritairement PPRI zone B2)
-  Zone UB Zone urbaine limitée dans son développement
(correspond majoritairement PPRI zone B1)
-  Zone UBa Zone urbaine située sur un passage d'eau
(correspond majoritairement PPRI zone B2 + passage d'eau)

 Zone AU Zone à urbaniser

1 Volonté d'uniformiser et d'égaliser les règles
(clôture, vide sanitaire, hauteur...)

2 Maitriser la mutation des grands espaces non bâtis

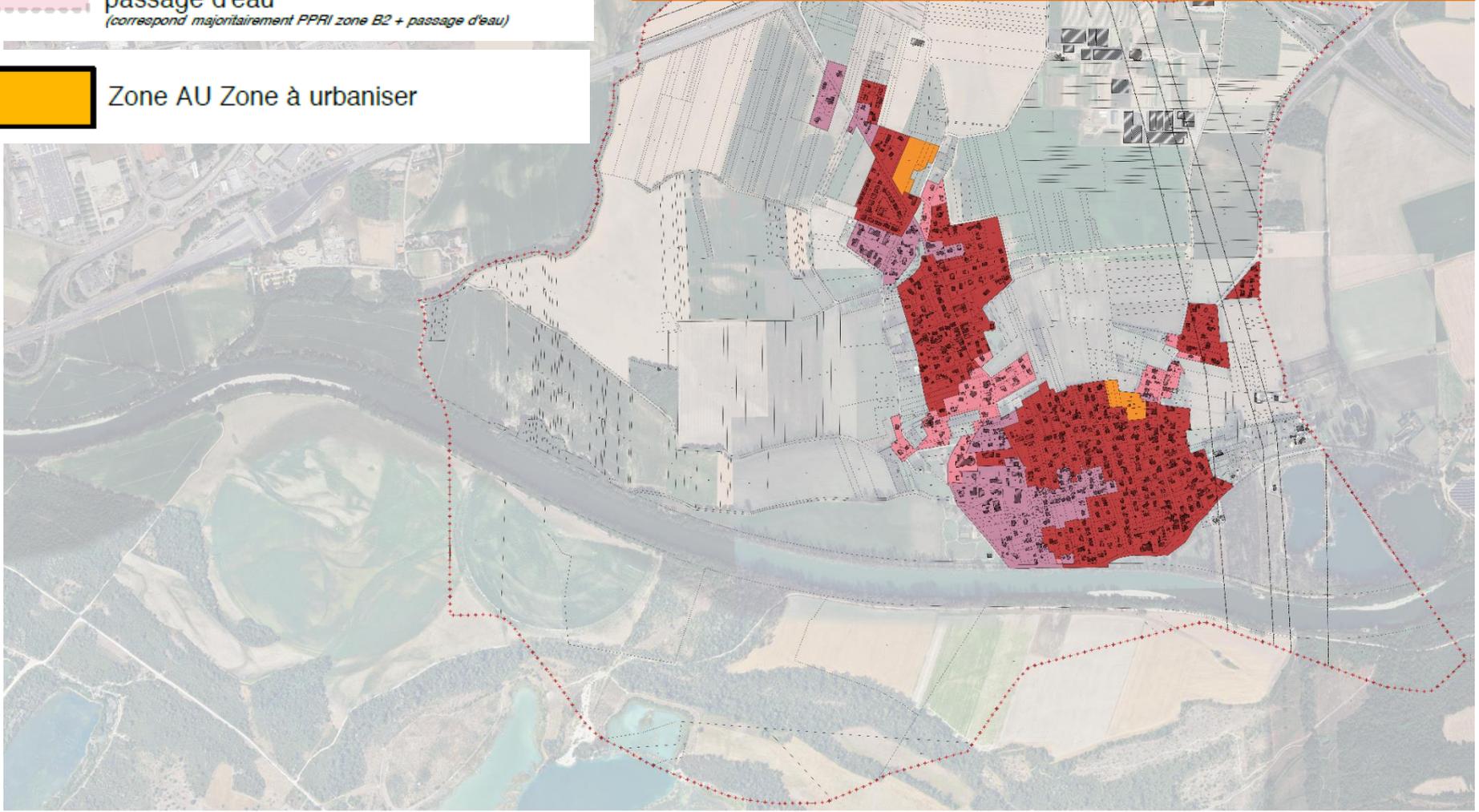


AVANT

-  Zone UA Zone urbaine
(correspond majoritairement PPRI zone B2)
-  Zone UB Zone urbaine limitée dans son développement
(correspond majoritairement PPRI zone B1)
-  Zone UBa Zone urbaine située sur un passage d'eau
(correspond majoritairement PPRI zone B2 + passage d'eau)

 Zone AU Zone à urbaniser

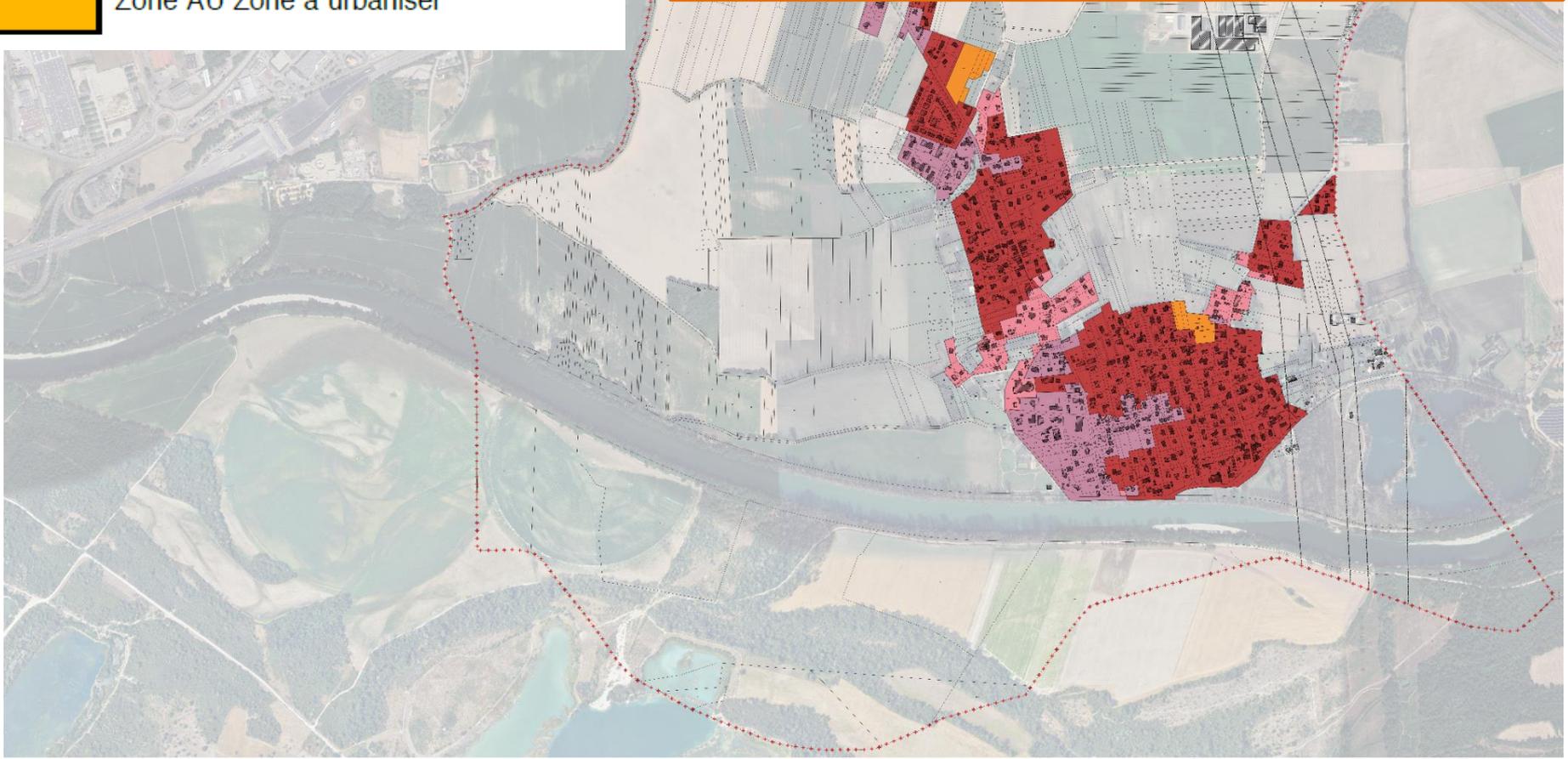
- 1** Volonté d'uniformiser et d'égaliser les règles
(clôture, vide sanitaire, hauteur...)
- 2** Maitriser la mutation des grands espaces non bâtis
- 3** Conforter la centralité du village



AVANT

-  Zone UA Zone urbaine
(correspond majoritairement PPRI zone B2)
-  Zone UB Zone urbaine limitée dans son développement
(correspond majoritairement PPRI zone B1)
-  Zone UBa Zone urbaine située sur un passage d'eau
(correspond majoritairement PPRI zone B2 + passage d'eau)
-  Zone AU Zone à urbaniser

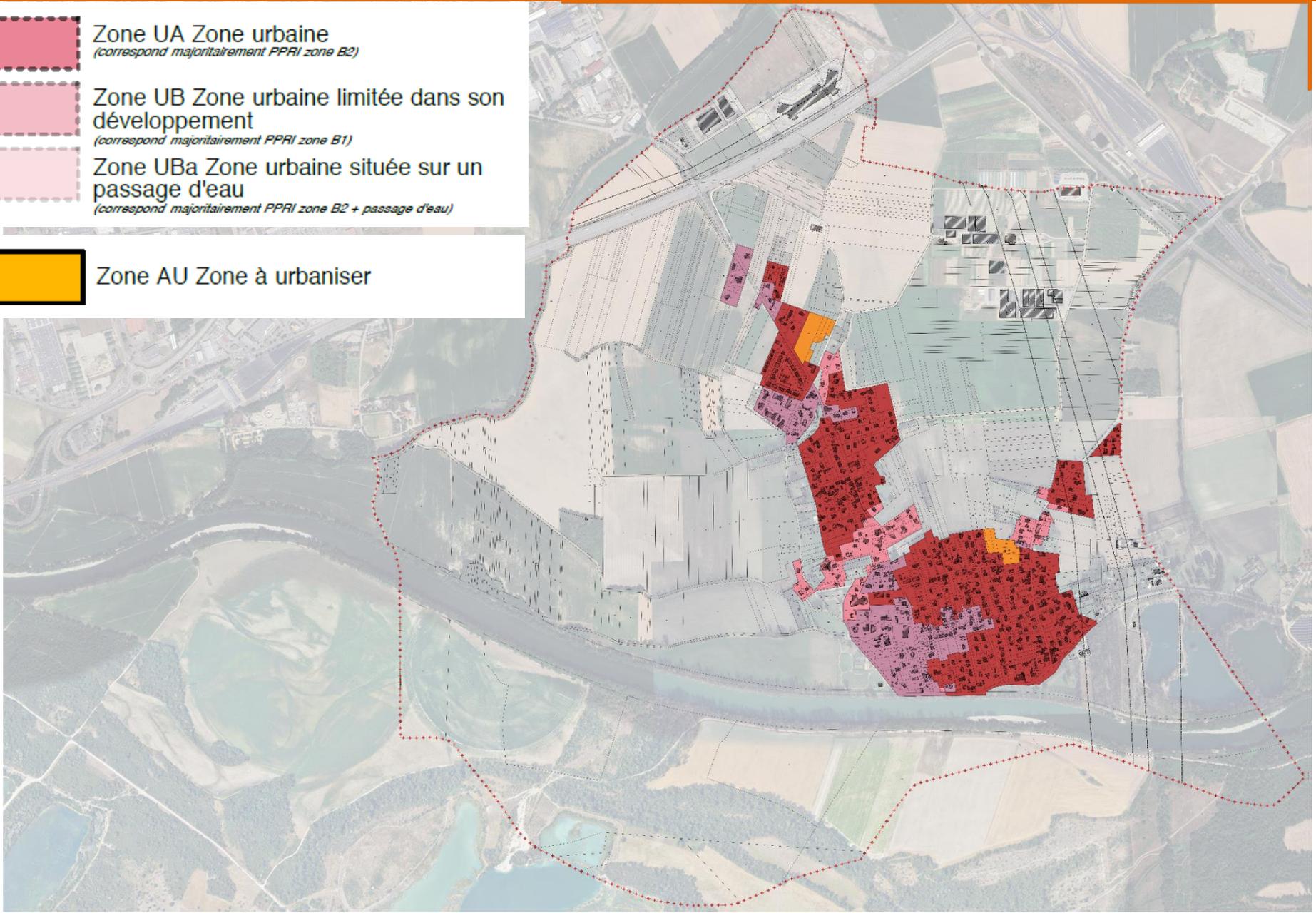
- 1** Volonté d'uniformiser et d'égaliser les règles
(clôture, vide sanitaire, hauteur...)
- 2** Maitriser la mutation des grands espaces non bâtis
- 3** Conforter la centralité du village
- 4** Exclure du potentiel constructible 2023-2035 le foncier non bâti hors de l'enveloppe urbaine



AVANT

-  Zone UA Zone urbaine
(correspond majoritairement PPRI zone B2)
-  Zone UB Zone urbaine limitée dans son développement
(correspond majoritairement PPRI zone B1)
-  Zone UBa Zone urbaine située sur un passage d'eau
(correspond majoritairement PPRI zone B2 + passage d'eau)

-  Zone AU Zone à urbaniser



APRÈS

□ UA : Centre-village à conforter

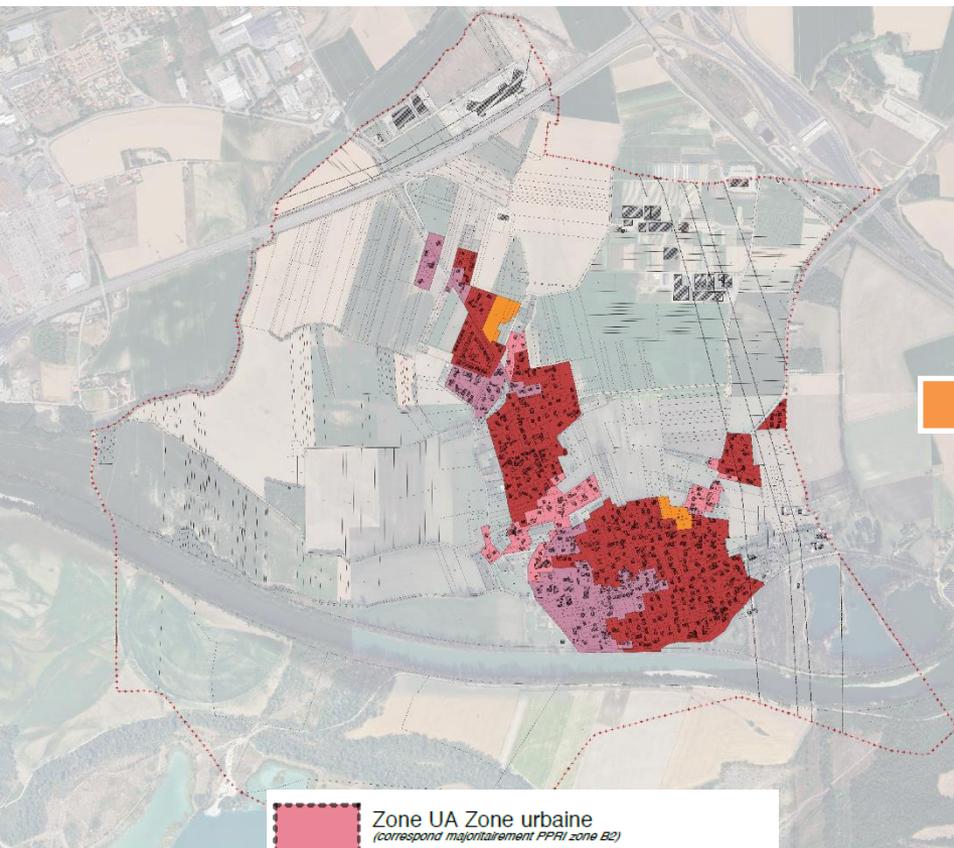
■ UB : Tissu villageois au développement modéré

■ 1AU : Zone à urbaniser (en dent creuse du village ou en renouvellement du tissu)



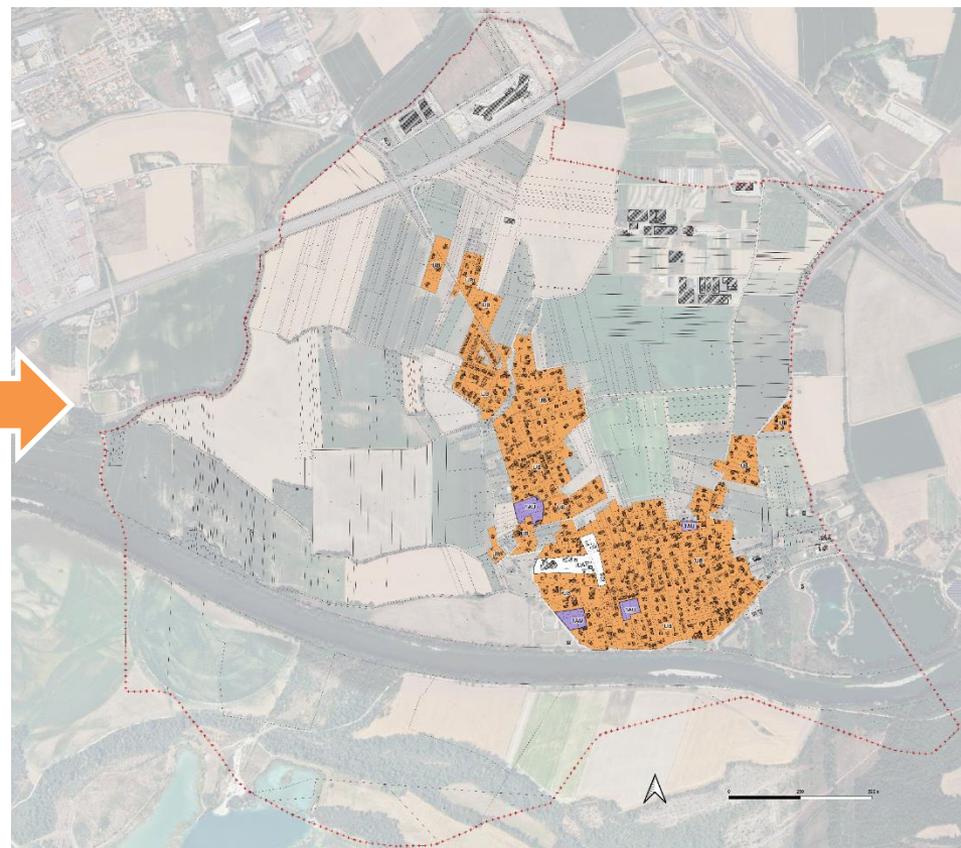
AVANT/ APRÈS

Avant



-  Zone UA Zone urbaine
(correspond majoritairement PPRI zone B2)
-  Zone UB Zone urbaine limitée dans son développement
(correspond majoritairement PPRI zone B1)
-  Zone UBa Zone urbaine située sur un passage d'eau
(correspond majoritairement PPRI zone B2 + passage d'eau)
-  Zone AU Zone à urbaniser

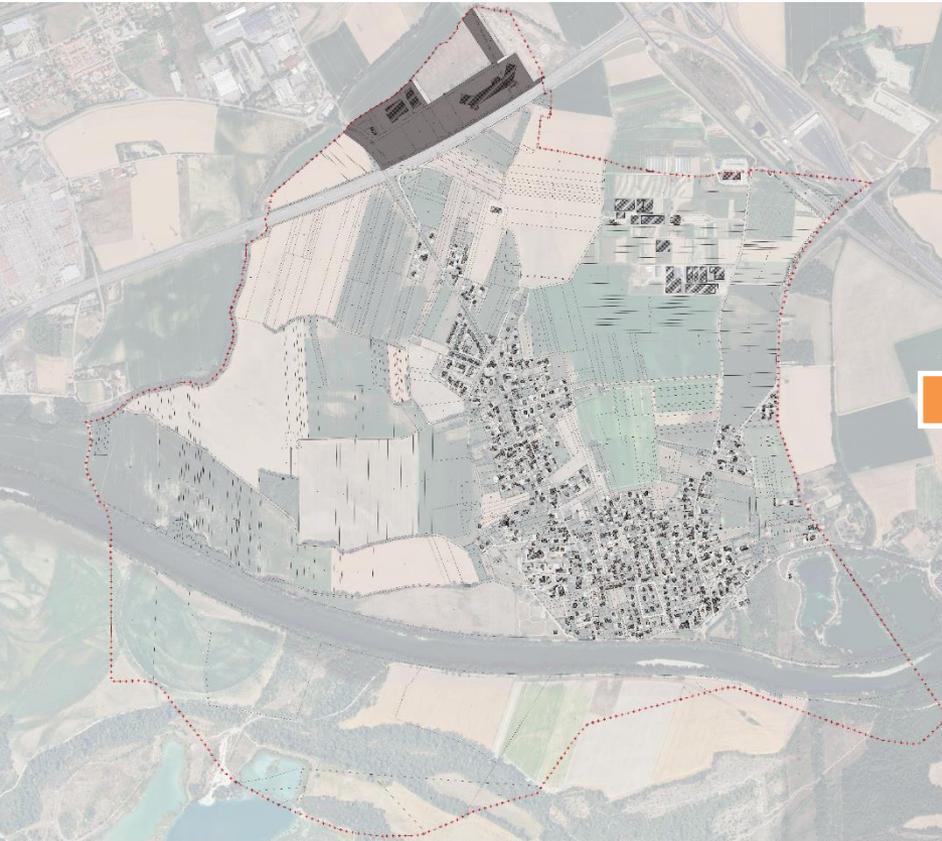
Après



-  UA : Centre-village à conforter
-  UB : Tissu villageois au développement modéré
-  1AU : Zone à urbaniser (en dent creuse du village ou en renouvellement du tissu)

AVANT/ APRÈS

Avant



Après



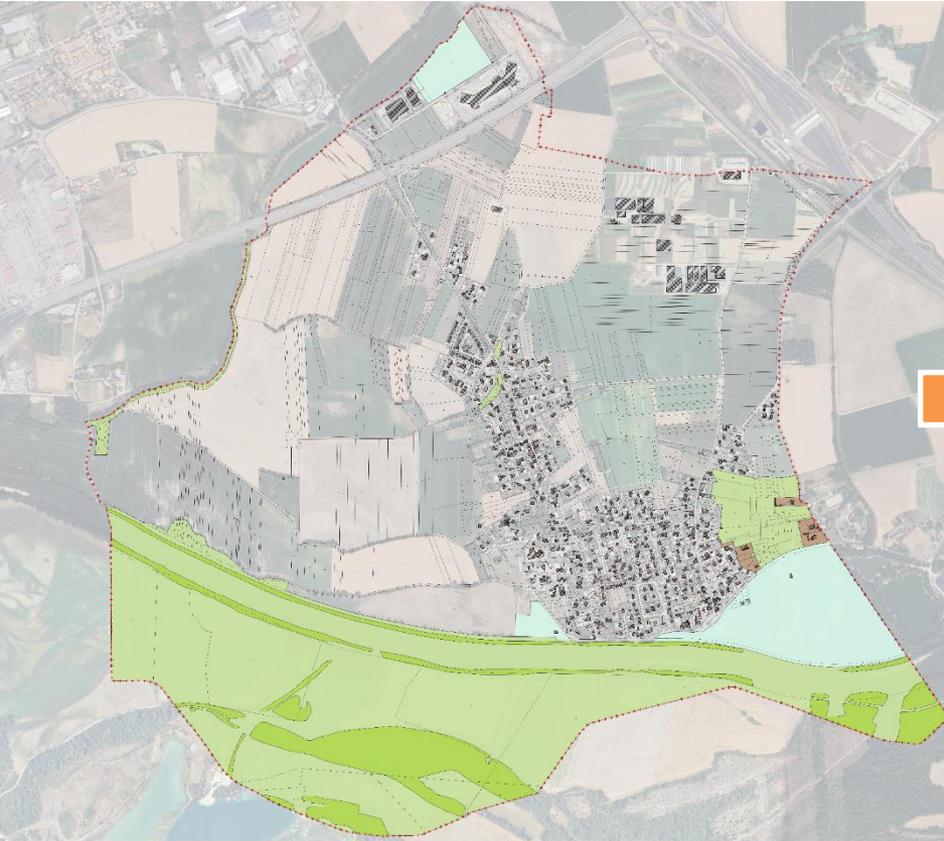
Zone UX Zone dédiée à l'activité



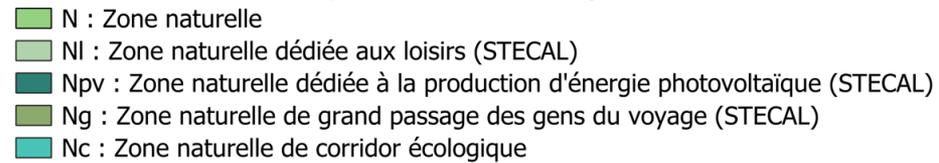
UXr : Zone urbaine dédiée à l'activité économique

AVANT/ APRÈS

Avant

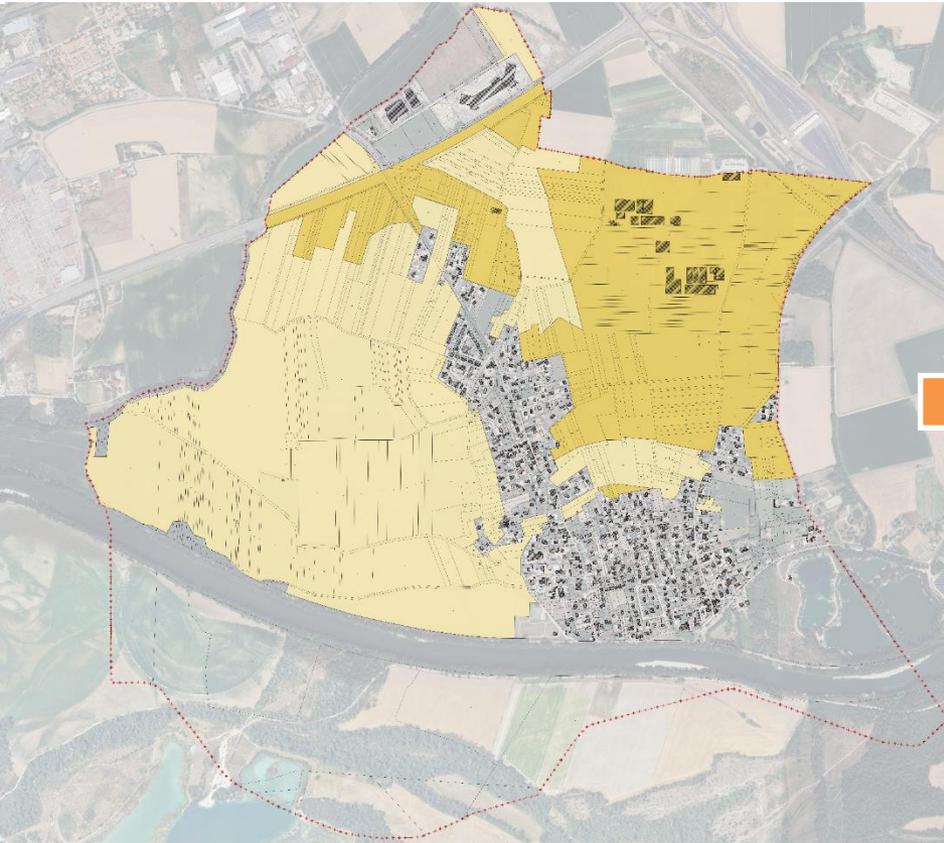


Après

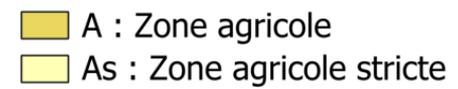
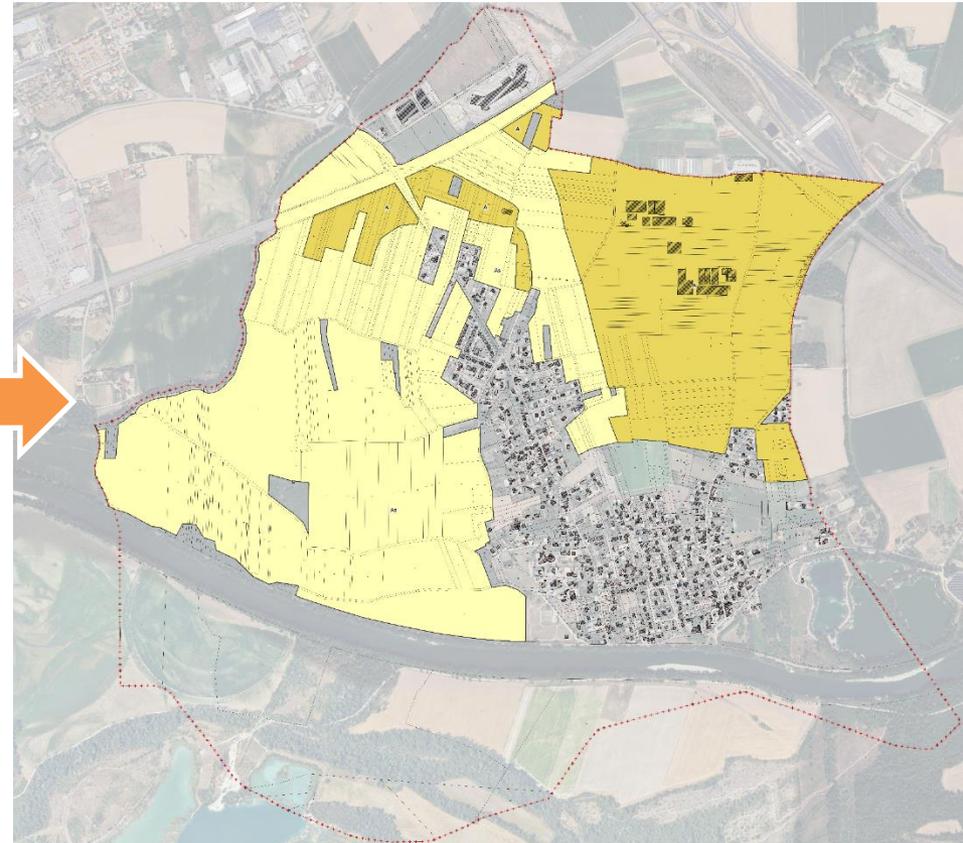


AVANT/ APRÈS

Avant



Après



GRANDS PRINCIPES
DU NOUVEAU
REGLEMENT ECRIT

DISPOSITIONS COMMUNES

Vide sanitaire ouvert

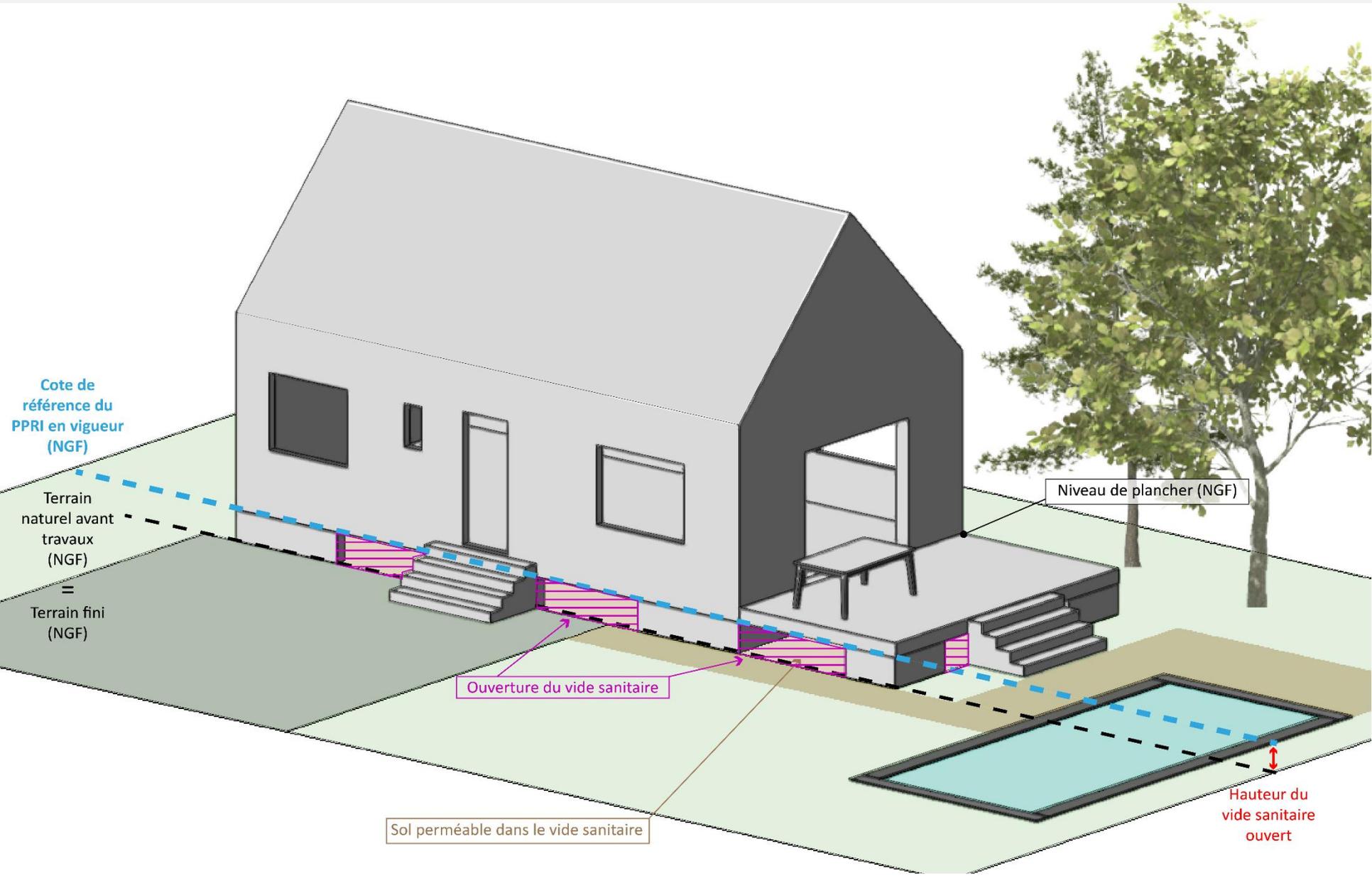
- Constructions autorisées sous réserve que le **plancher des constructions soit édifié** sur pilotis et/ou **vide sanitaire ouvert, en respectant un niveau coté NGF supérieur à la côte de référence** définie dans le plan de prévention des risques en vigueur

Le **vide sanitaire ouvert** s'entend comme un espace libre entre le plancher et le terrain naturel de la construction sur lequel elle repose. Il doit permettre d'édifier le plancher de la construction à un niveau coté NGF supérieur à la côte de référence définie dans le plan de prévention des risques en vigueur. Il doit aussi respecter les conditions cumulatives suivantes :

- **Les ouvertures doivent représenter au minimum 40% des surfaces latérales du vide sanitaire ouvert ;**
- **Le terrain doit rester perméable dans le vide sanitaire ouvert.**

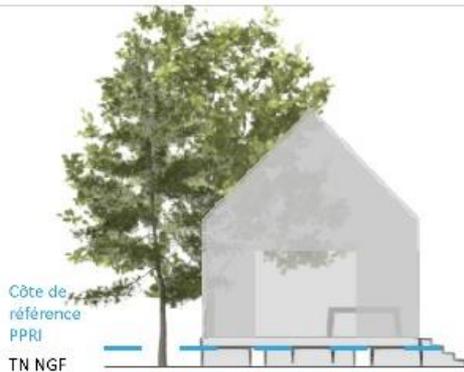
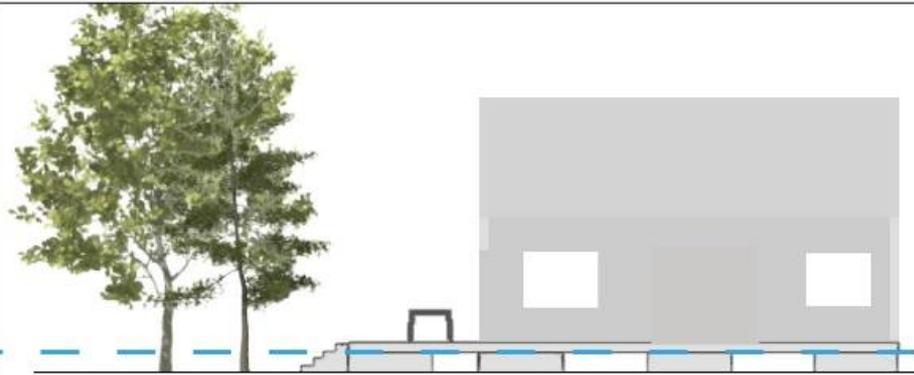
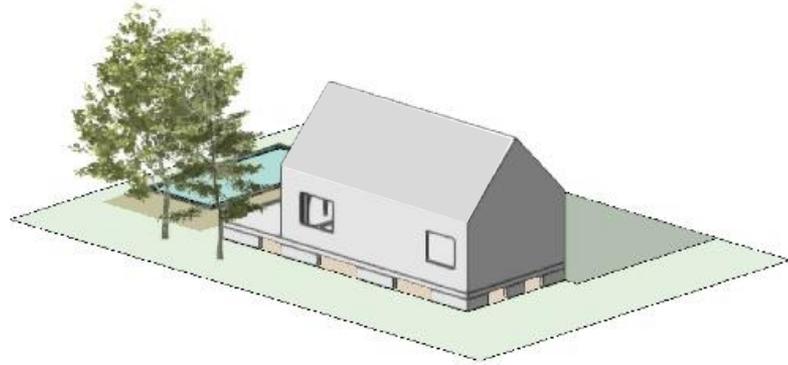
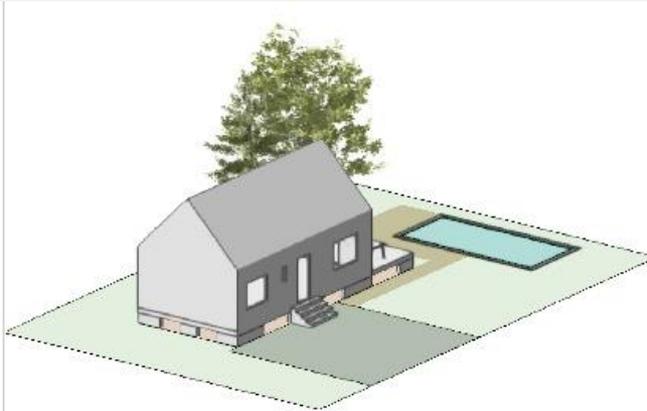
Vide sanitaire ouvert

Construction principale



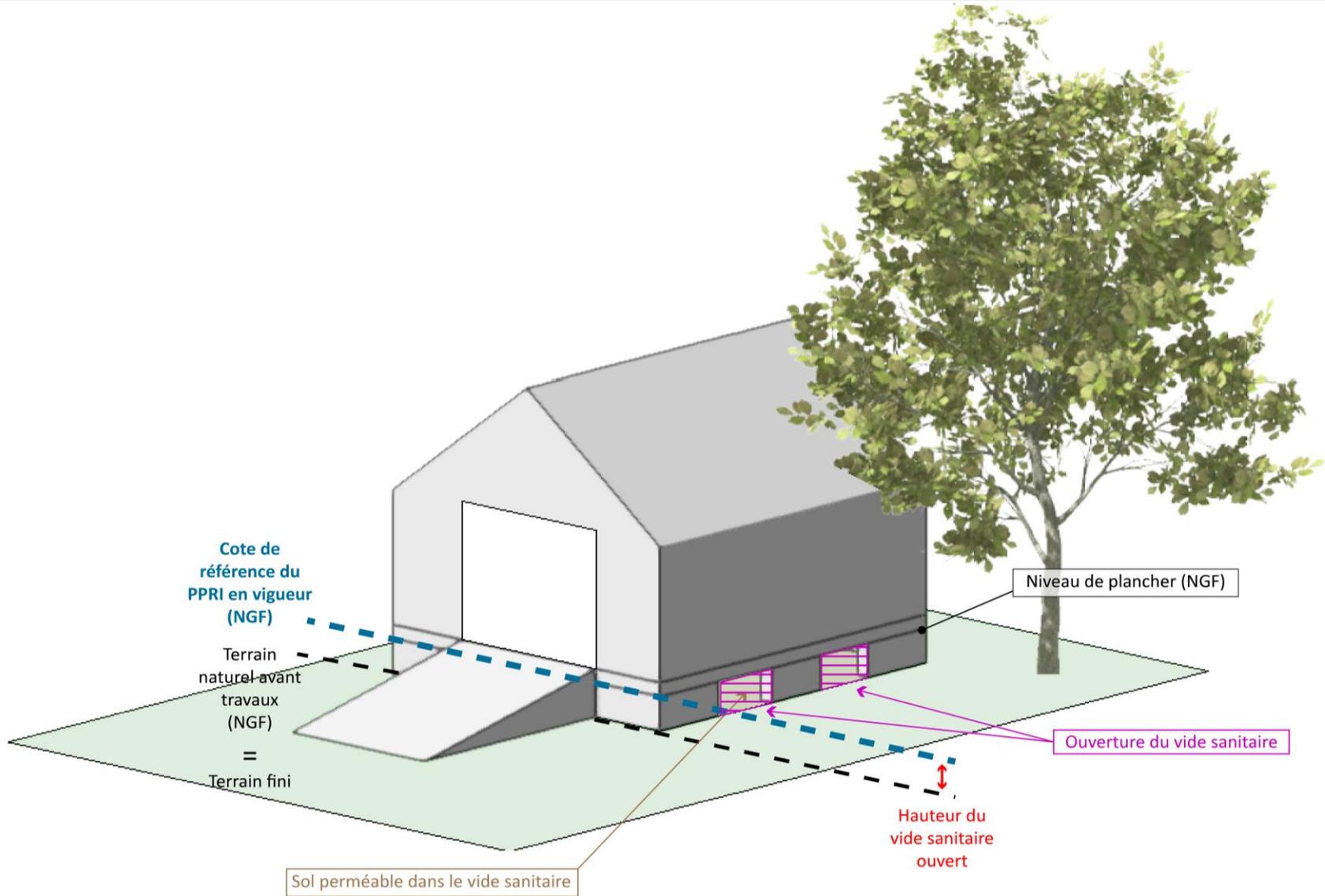
Vide sanitaire ouvert

Construction principale



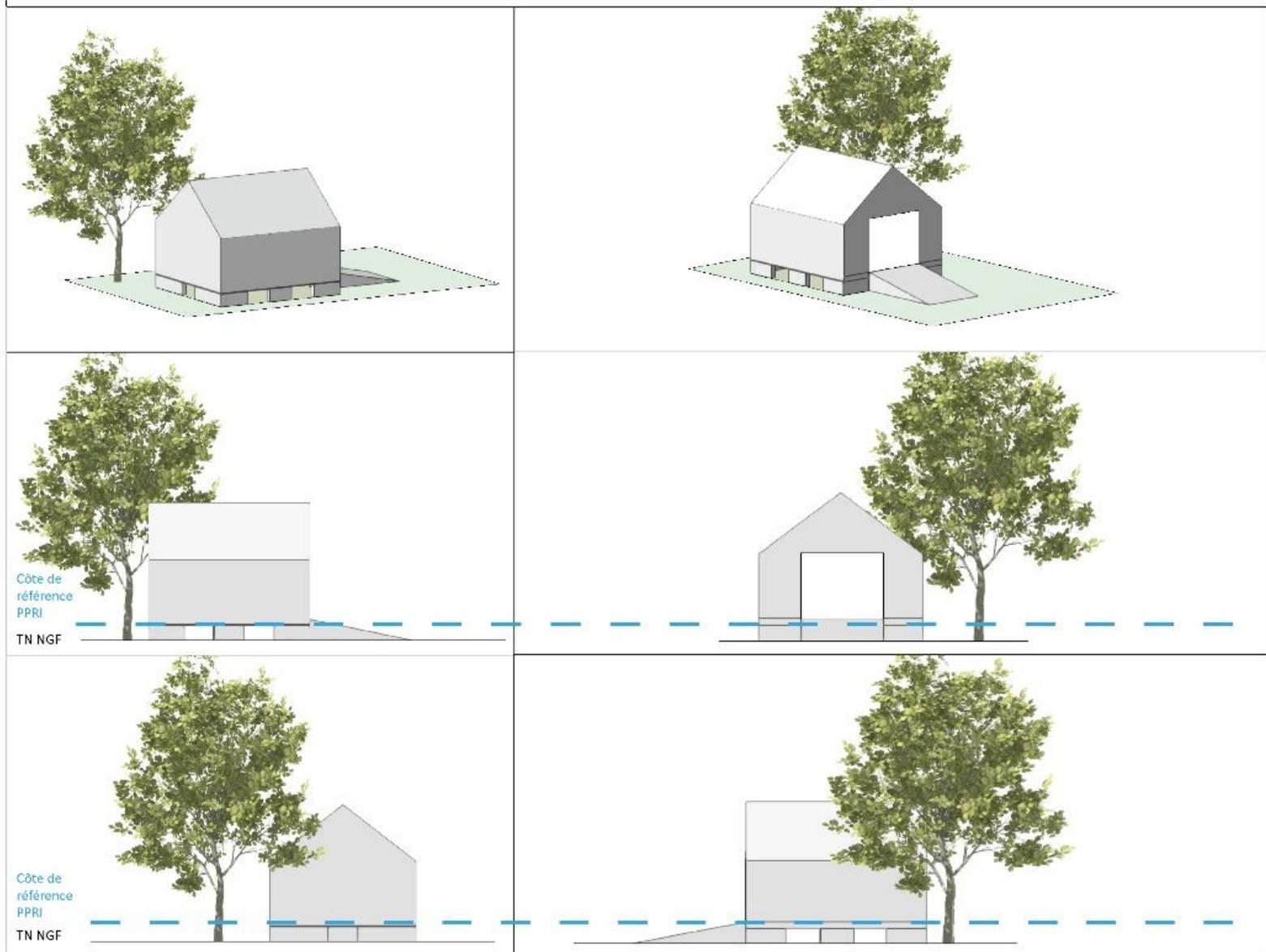
Vide sanitaire ouvert

Annexe



Vide sanitaire ouvert

Annexe



Clôture

Les clôtures ne feront pas obstacle à l'expansion et l'écoulement des crues. Elles devront être constituées d'un **grillage rigide** et pourront être :

- doublées d'une haie vive composée d'essences variées ;
- végétalisées à l'aide de plantes grimpantes (jasmin étoilé, clématite, lierre...) ;
- équipées de lamelles occultantes ajourées. Ce dispositif ne devra pas être installé sur les 20 premiers centimètres du grillage depuis le sol.

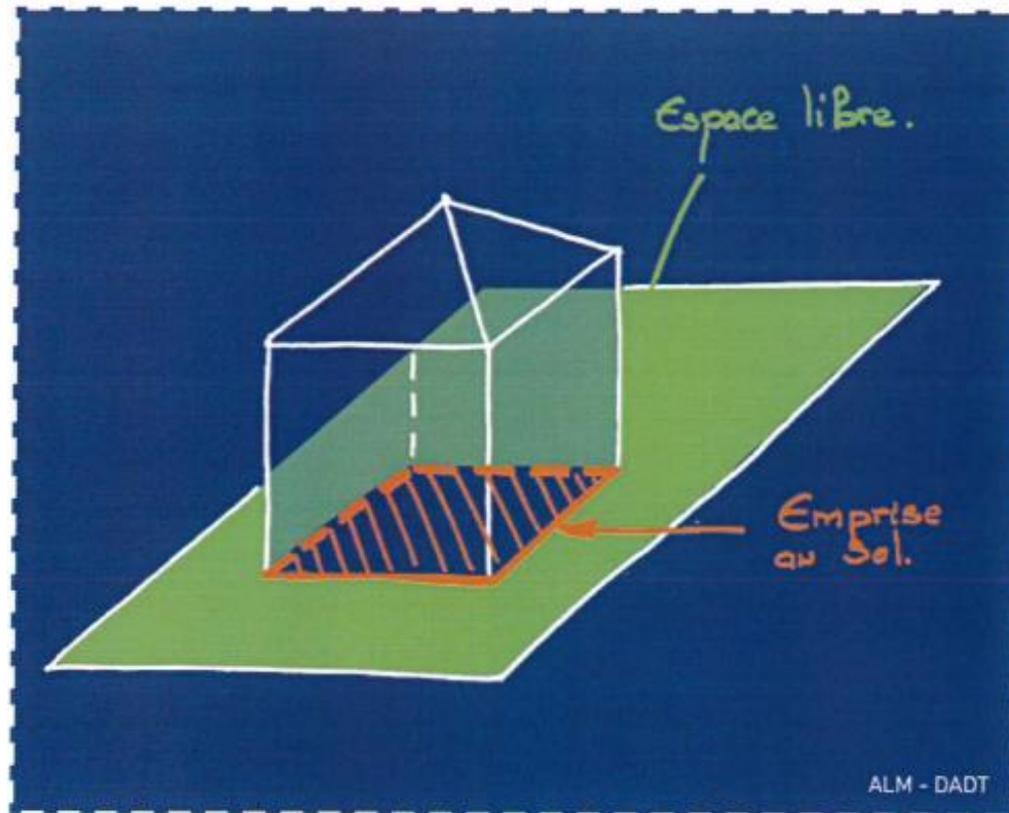
Les murs pleins, murets, murs bahut et sous-bassement sont proscrits, y compris après destruction de dispositifs existants avant l'approbation du PLU. La surélévation de mur existant est également proscrite.

La hauteur des clôtures n'excédera pas **2 mètres** à l'alignement des voies publiques ou en limite séparative.

Coefficient d'emprise au sol

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

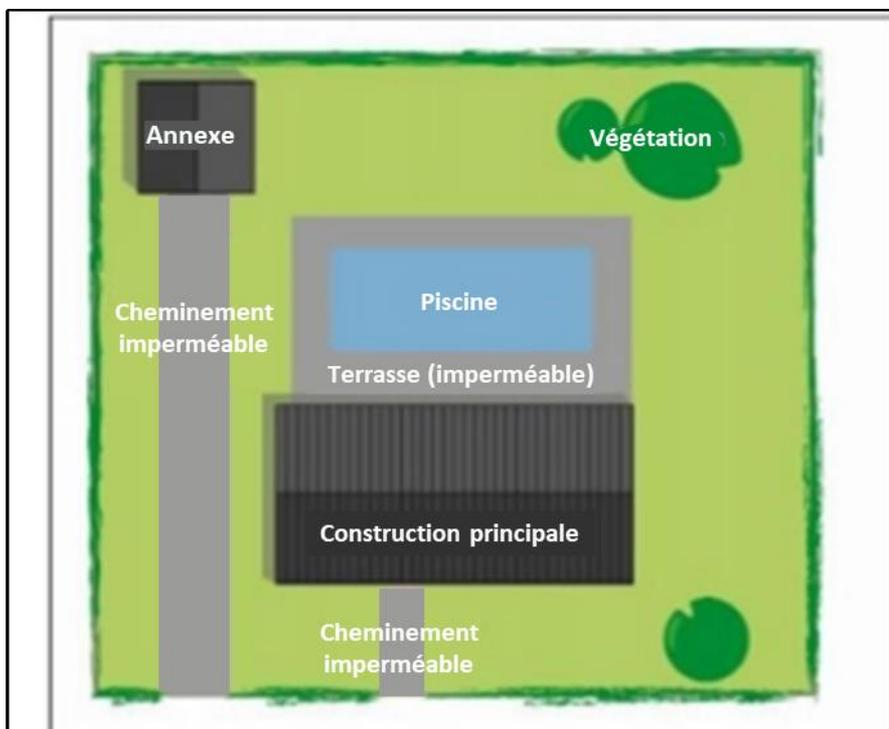
Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.



Coefficient de pleine terre

ESPACE DE PLEINE TERRE :

Un espace de pleine terre est un espace perméable végétalisé ne pouvant accueillir de constructions ou aménagements ni en surface ni en sous-sol sur 3 mètres de profondeur (à l'exception des réseaux et canalisations).



COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (C.P.T) :

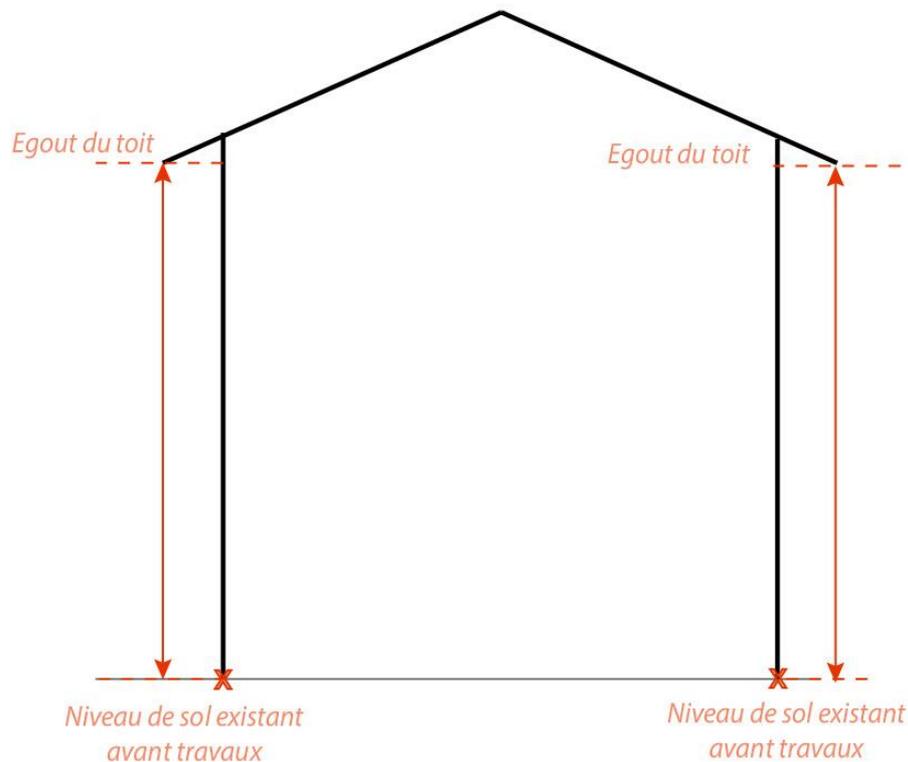
Rapport entre les espaces de pleine terre et la surface totale du terrain sur lesquels ils s'inscrivent.

Calcul de la hauteur des constructions

Cas n°1 : A L'ÉGOUT DU TOIT pour les toitures à pans

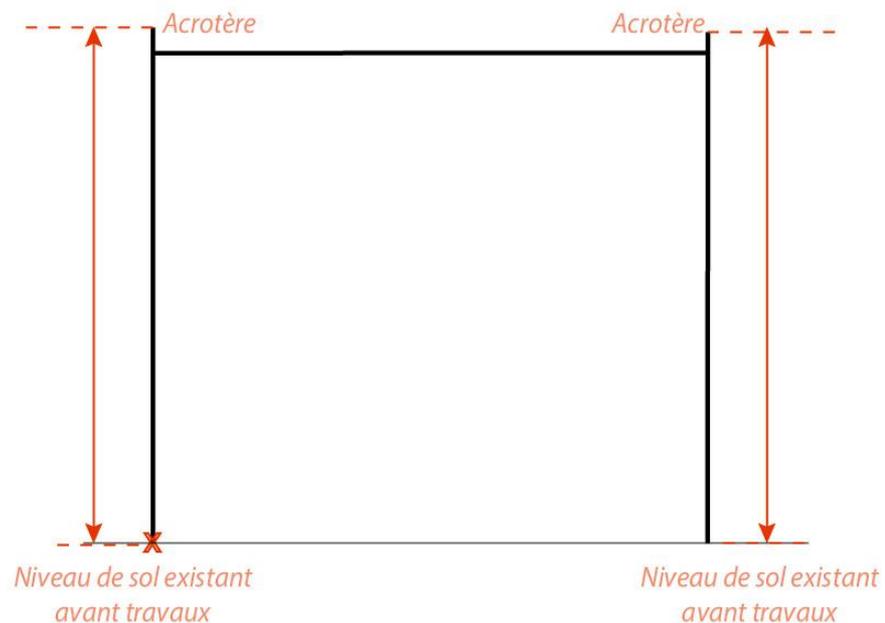
Hauteur. Schéma explicatif : hauteur = a - b

- a: égout du toit (point haut)
- b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



Cas n°2 : A L'ACROTÈRE pour les toitures terrasse

- a: acrotère (point haut)
- b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



GRANDS PRINCIPES
DU NOUVEAU
REGLEMENT ECRIT

DISPOSITIONS PAR ZONE

ZONE UA : Centre village à conforter

UA

Habitations

Commerces et services

Equipements publics

Bureaux

Hauteur maximale :

- 7 mètres max. (égout du toit/ acrotère) sans jamais dépasser R+1

Implantations par rapport :

- **Voies et emprises publiques :**
 - A l'alignement
 - En retrait max. de 3 mètres
- **Limites séparatives :**
 - En limite si $H \leq 3,50$ mètres
 - En retrait $H/2 \geq 3$ mètres

Coefficient d'emprise au sol : Non réglementé

Coefficient de pleine terre : 10 %

Stationnement : 1 place min. / tranche 50 m² surface de plancher (SDP) avec :

- 2 places min. / logement > 50m² SDP
- 1 place min. / logement < 50m² SDP

Mutualisation encouragée

ZONE UB : Tissu villageois au développement modéré

UB

Habitations

Commerces et services

Equipements publics

Bureaux

Hauteur maximale :

- 7 mètres max. (égout du toit / acrotère) sans jamais dépasser R+1

Implantations par rapport :

- **Voies et emprises publiques :**
 - Retrait min. 5 mètres
- **Limites séparatives :**
 - En limite si $H \leq 3,50$ mètres
 - En retrait $H/2 \geq 3$ mètres

Coefficient d'emprise au sol : 30 %

Coefficient de pleine terre : 30 %

Stationnement : 1 place min. / tranche 50 m² surface de plancher (SDP) avec :

- 2 places min. / logement > 50m² SDP
- 1 place min. / logement < 50m² SDP

ZONE 1AU : Zone à urbaniser

(grande dent creuse avec contraintes d'accès existantes)

1AU

Habitations

Commerces et services

Equipements publics

Bureau

Hauteur maximale :

- 7 mètres max. (égout du toit / acrotère) sans jamais dépasser R+1

Implantations par rapport :

- **Voies et emprises publiques :**
 - Retrait min. 3 mètres
- **Limites séparatives :**
 - En limite si $H \leq 3,50$ mètres
 - En retrait $H/2 \geq 3$ mètres

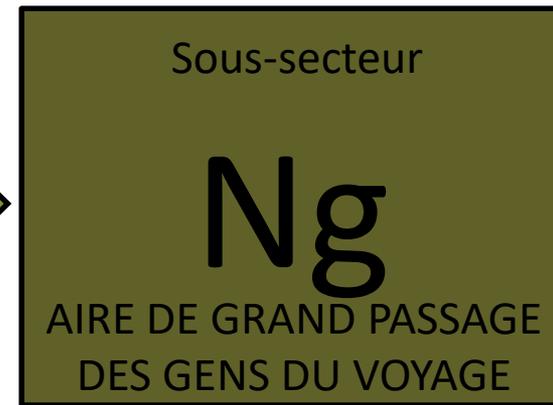
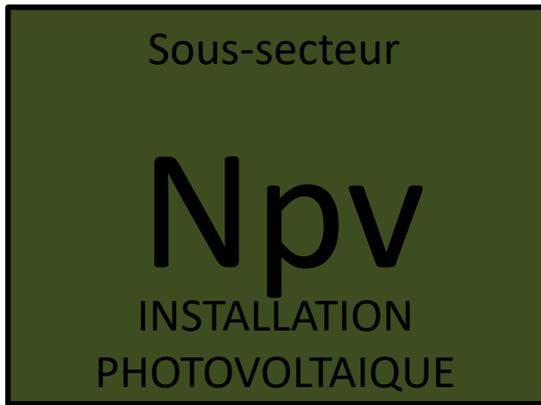
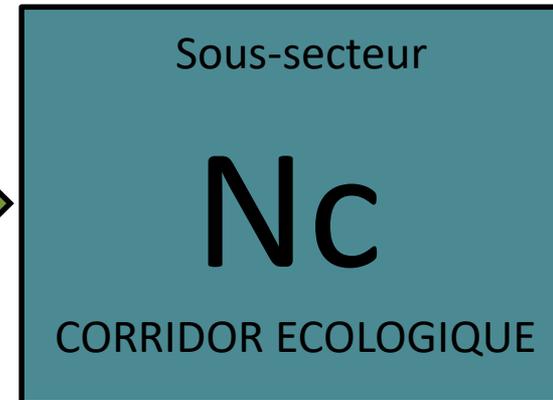
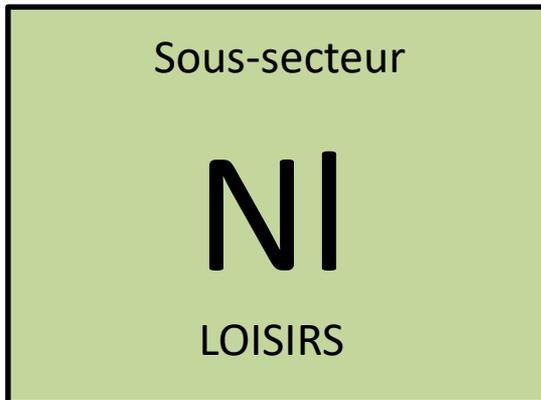
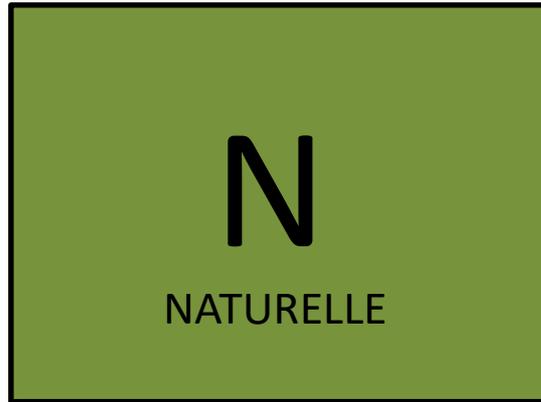
Coefficient d'emprise au sol : Non réglementé

Coefficient de pleine terre : 30 %

Stationnement : 1 place min. / tranche 50 m² surface de plancher (SDP) avec :

- 2 places min. / logement > 50m² SDP
- 1 place min. / logement < 50m² SDP

ZONE N : Zone naturelle



ZONE N : Zone naturelle

N

**AUCUN NOUVEAU
LOGEMENT ADMIS**

**CONSTRUCTIONS
AGRICOLES INTERDITES**

Zone qui n'a pas vocation
à être urbanisée



*Risque inondation
Puits de captages d'eau
Agriculture
Environnement
Paysage*

Hauteur maximale :

- 7 mètres max. (égout du toit / acrotère) sans jamais dépasser R+1

Implantations par rapport :

- **Voies et emprises publiques :**
 - Retrait min. 5 mètres
- **Limites séparatives :**
 - En retrait $H/2 \geq 3$ mètres

Coefficient d'emprise au sol : Non réglementé

Coefficient de pleine terre : Non réglementée

Stationnement : 1 place min. par logement

**DROITS A CONSTRUIRE
LIMITÉS AUX EXTENSIONS DES HABITATIONS
EXISTANTES**

USAGE DU SOL POUR LES CULTURES AUTORISÉS

ZONE N : Zone naturelle

N

DROITS A
CONSTRUIRE
LIMITÉS AUX
EXTENSIONS DES
HABITATIONS
EXISTANTES

Règlementation supérieure au PLU



Bourg-en-Bresse, le 12 février 2016

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDPENAF
Service Urbanisme et Risques
23 rue Bourgmayer - CS90410
01012 Bourg-en-Bresse cedex

Courriel : ddt-cdpenaf@ain.gouv.fr

Prise en compte des annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N dans les règlements des PLU

Extensions des bâtiments d'habitation :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

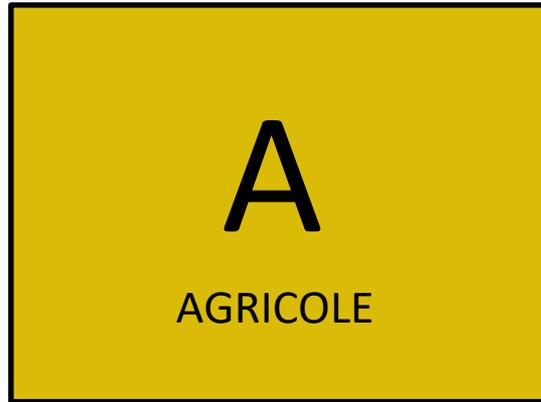
Annexes des bâtiments d'habitation :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

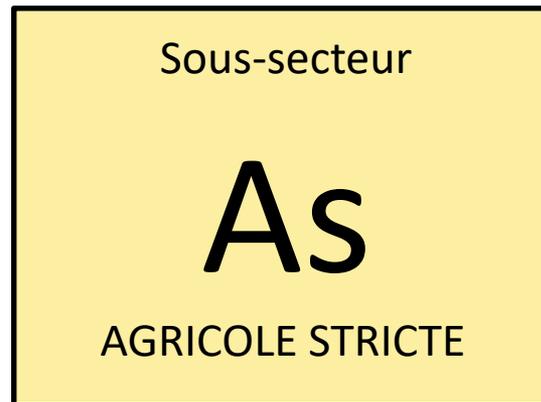
ZONE A : zone agricole



ZONE A : zone agricole



**CONSTRUCTIONS
AGRICOLES AUTORISÉES**



**CONSTRUCTIONS
AGRICOLES INTERDITES**

Mêmes effets que
la zone



**USAGE DU SOL POUR LES
CULTURES AUTORISÉS**

ZONE A : zone agricole

A

AGRICOLE

Exploitations agricoles

**AUCUN NOUVEAU
LOGEMENT ADMIS hors
habitation nécessaire à
une exploitation agricole**

Zone qui n'a pas vocation
à être urbanisée



Agriculture
Risque inondation
Environnement
Paysage

Hauteur maximale :

- **Exploitation agricole** : 12 mètres max. au point le plus haut
- **Habitation** : 7 mètres max. (égout du toit / acrotère) sans jamais dépasser R+1

Implantations par rapport :

- **Voies et emprises publiques :**
 - Voies publiques : 10 mètres
 - Voies privées : 5 mètres
- **Limites séparatives :**
 - **Exploitation agricole :**
 - Si parcelle voisine en A, As : en limite ou à 5 mètres min.
 - Autres cas : En retrait 5 mètres min.
 - **Autres constructions** : En recul 3 mètres min.

✓ Dispositions particulières : dispositifs de production d'énergie renouvelable

Coefficient d'emprise au sol : Non réglementé

Coefficient de pleine terre : Non réglementée

Stationnement : 1 place min. par logement

ZONE A : zone agricole

A

AGRICOLE

DROITS A
CONSTRUIRE
LIMITÉS AUX
EXTENSIONS DES
HABITATIONS
EXISTANTES

Règlementation supérieure au PLU



Bourg-en-Bresse, le 12 février 2016

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDPENAF
Service Urbanisme et Risques
23 rue Bourgmayer - CS90410
01012 Bourg-en-Bresse cedex

Courriel : ddt-cdpenaf@ain.gouv.fr

Prise en compte des annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N dans les règlements des PLU

Extensions des bâtiments d'habitation :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

Annexes des bâtiments d'habitation :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

ZONE UXr : Zone d'activités économiques

UXr

**Zone rouge du
PPRI**

**Permettre une
pérennité des
activités
économiques
existantes**

Hauteur maximale :

- 12 mètres max. (égout du toit / acrotère)
- 8 mètres max. (égout du toit / acrotère) sous lignes haute tension

Implantations par rapport :

- **Voies et emprises publiques :**
 - Retrait min. 5 mètres
 - Retrait 100 mètres min. / A42
- **Limites séparatives :**
 - Retrait min. 5 mètres
 - En retrait $H/2 \geq 3$ mètres

Emprise au sol : extension bâtiment autorisées dans la limite d'une augmentation max de la surface de 10%

Coefficient de pleine terre : 10 %

Stationnement : adapté à la nature et au fonctionnement des activités

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Prescriptions graphiques

-  Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Secteurs où 30% minimum des logements sont à vocation sociale
-  Emplacement réservé
-  Cheminement modes actifs à valoriser ou à créer
-  Élément de patrimoine à protéger (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme)

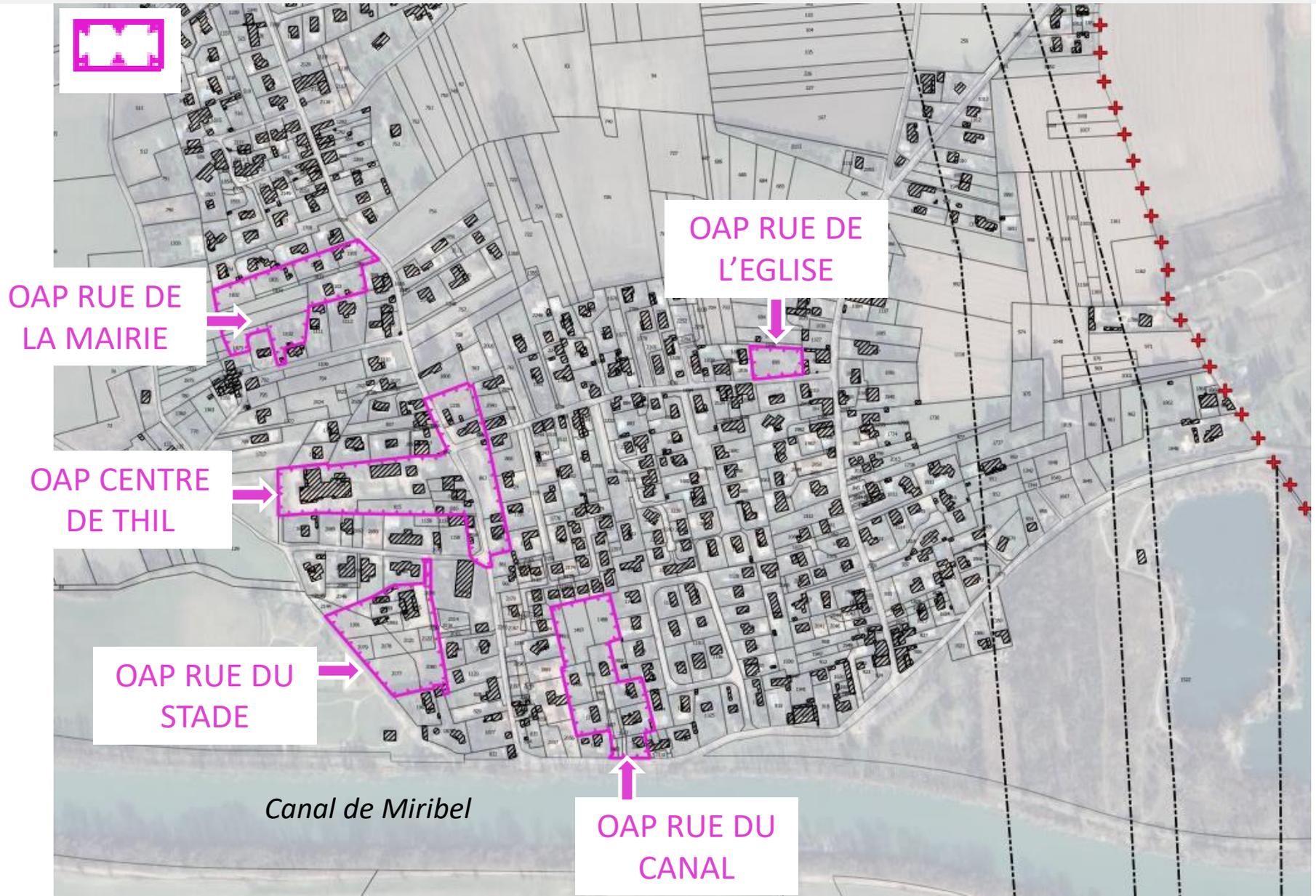
-  Alignement d'arbres à préserver (art. L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme)
 -  Arbre remarquable (espace boisé classé ponctuel- art. L.113-1 du Code de l'urbanisme)
-  Espace végétalisé à valoriser (art. L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme)
-  Haie bocagère à créer

-  Zones humides

Protection de la ressource en eau

-  Périmètre de protection éloigné (captage de Thil)
-  Périmètre de protection immédiat (captage de Thil)
-  Périmètre de protection rapproché (captage de Thil)
-  Périmètre de protection éloigné du captage du Lac des Eaux bleues

Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Secteurs où 30% min. des logements sont à vocation sociale



Secteurs où 30% min. des logements sont à vocation sociale



Emplacements réservés



Cheminement piéton
Clos des Platanes

Elargissement voirie
Rue du Besson

Extension du cimetière

Cheminement piéton
Les Loups
Le Clos du Village
Les Jardins de Julia



Canal de Miribel

Élément de patrimoine

Eglise Saint-Florent	<i>Rue de l'église</i>
Le Pigeonnier	<i>Rue du stade</i>
Le Château de Thil	<i>Rue du stade</i>
La maison thiloise n°1	<i>Rue du canal</i>
La maison thiloise n°2	<i>Route de Beynost</i>
Les sculptures Hargé	<i>Route de Montluel</i>
La Croix de Fer	<i>Rue du stade</i>
Les anneaux d'accroche du quai des Amours	<i>Rue du canal</i>
Le monument aux morts	<i>Rue de la mairie</i>
L'ancienne école et l'ancienne mairie	<i>Rue de la mairie</i>
L'auberge de Thil	<i>Rue de la mairie</i>
La terrasse ombragée	<i>Rue du canal</i>
Le four à chaux	<i>Rue du stade</i>
La ferme n°1	<i>Rue du stade</i>
La ferme n°2	<i>Rue de l'église</i>
La ferme n°3 et son four	<i>Rue de la mairie</i>

Élément de patrimoine



Élément de patrimoine

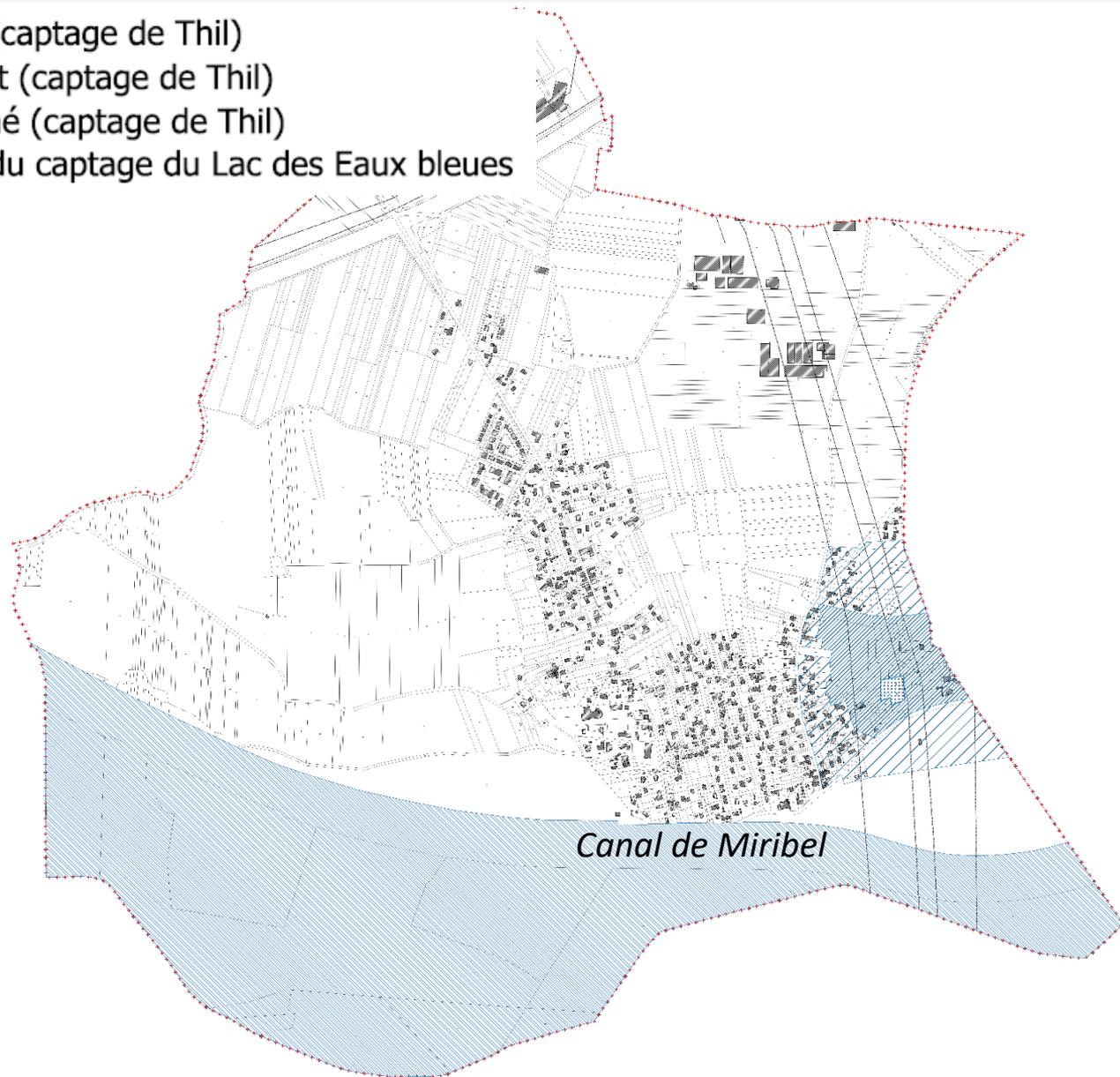


THIL (Ain). - Hôtel du Haut-Rhône - Vve Desvignes

A. M., phot. Montluel

Protection de la ressource en eau

-  Périmètre de protection éloigné (captage de Thil)
-  Périmètre de protection immédiat (captage de Thil)
-  Périmètre de protection rapproché (captage de Thil)
-  Périmètre de protection éloigné du captage du Lac des Eaux bleues



Protection des zones humides

 Zones humides



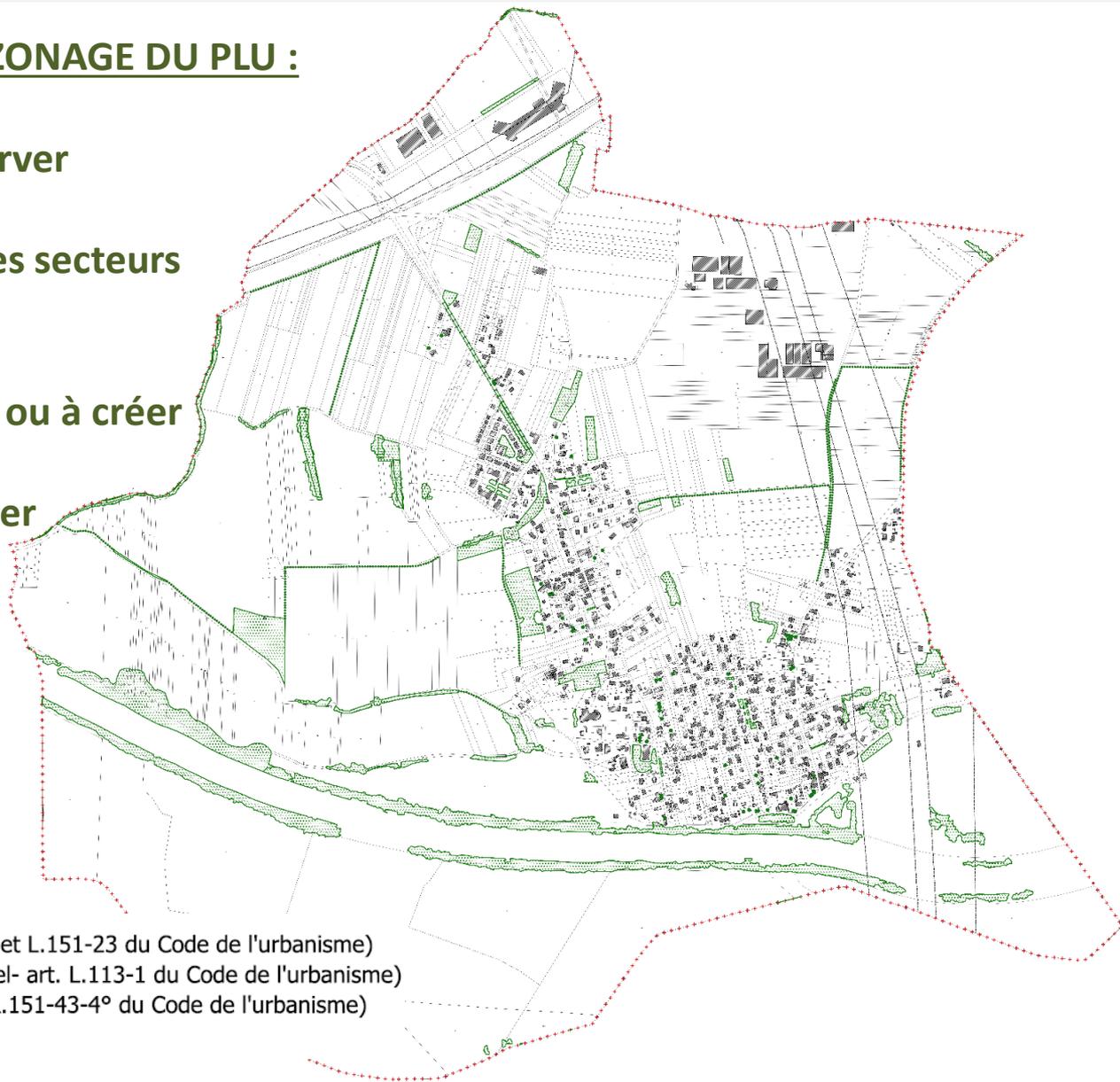
Protection des zones humides



Préservation de la trame verte

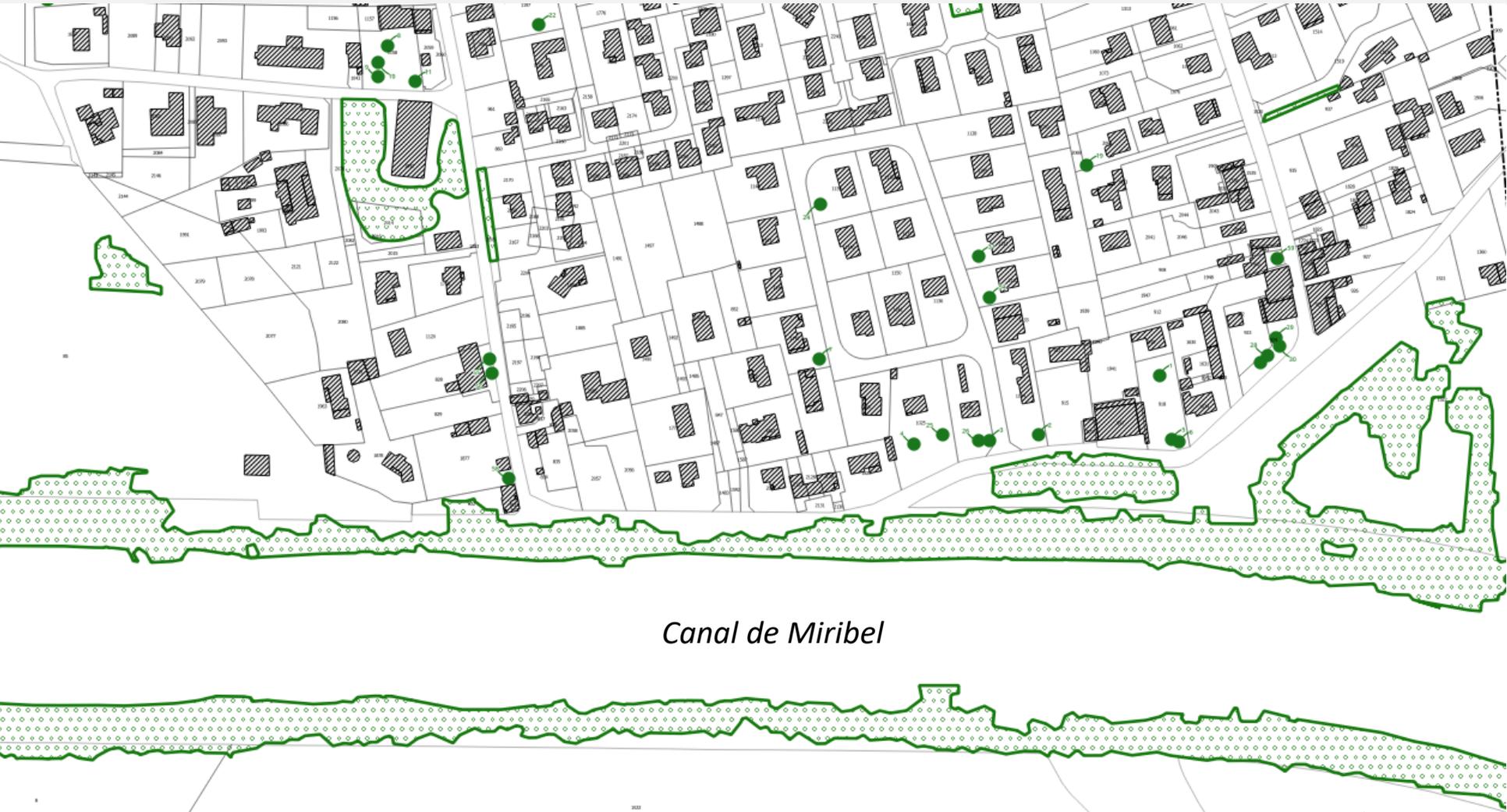
REPERAGE DANS LE NOUVEAU ZONAGE DU PLU :

1. Alignement d'arbres à préserver
2. Arbres remarquables dans les secteurs urbanisés
3. Haies bocagères à préserver ou à créer
4. Espaces végétalisés à valoriser



- Alignement d'arbres à préserver (art. L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Arbre remarquable (espace boisé classé ponctuel- art. L.113-1 du Code de l'urbanisme)
- ▨ Espace végétalisé à valoriser (art. L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme)
- Haie bocagère à créer

Préservation de la trame verte



Canal de Miribel

Préservation de la trame verte



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

