

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Commune de Parmilieu



RÉUNION PUBLIQUE N°1

PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



► ORDRE DU JOUR

1. Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme
2. Présentation de la synthèse du diagnostic territorial
 1. Paysage, environnement et agriculture
 2. Population, logement et dynamique économique
 3. Urbanisation, architecture et patrimoine



► ORDRE DU JOUR

1. Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme
2. Présentation de la synthèse du diagnostic territorial
 1. Paysage, environnement et agriculture
 2. Population, logement et dynamique économique
 3. Urbanisation, architecture et patrimoine

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

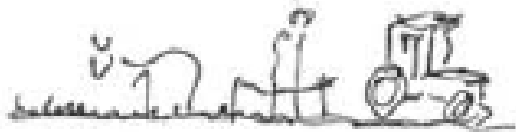
Il est **l'expression du projet communal** pour les 10 années à venir



Où et comment construire les **nouveaux logements**?



Quelle place pour la **nature**?



Quel avenir pour **l'agriculture** sur la commune?



Comment développer **l'économie** ?

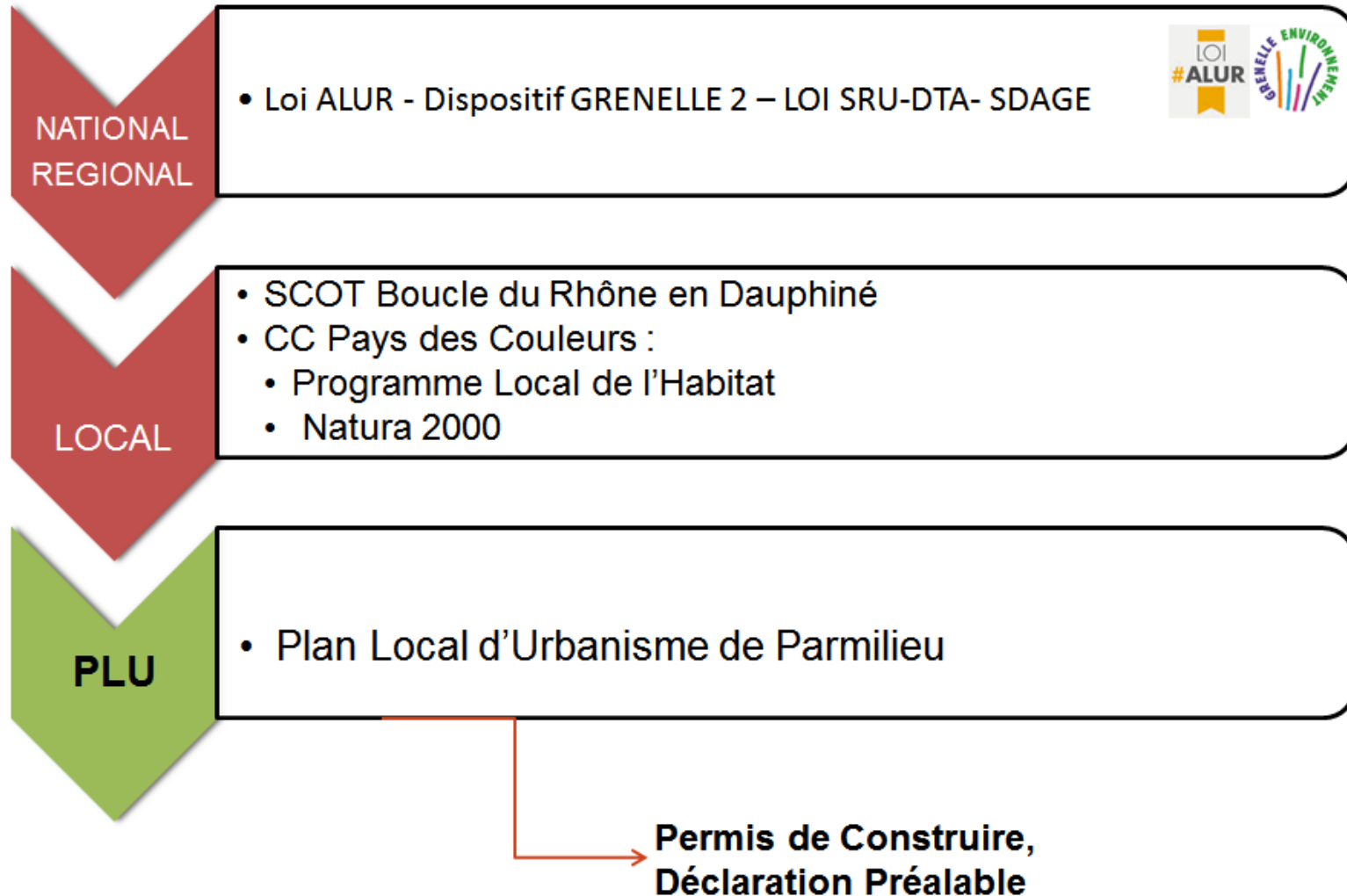


Comment **se déplacer** en sécurité?

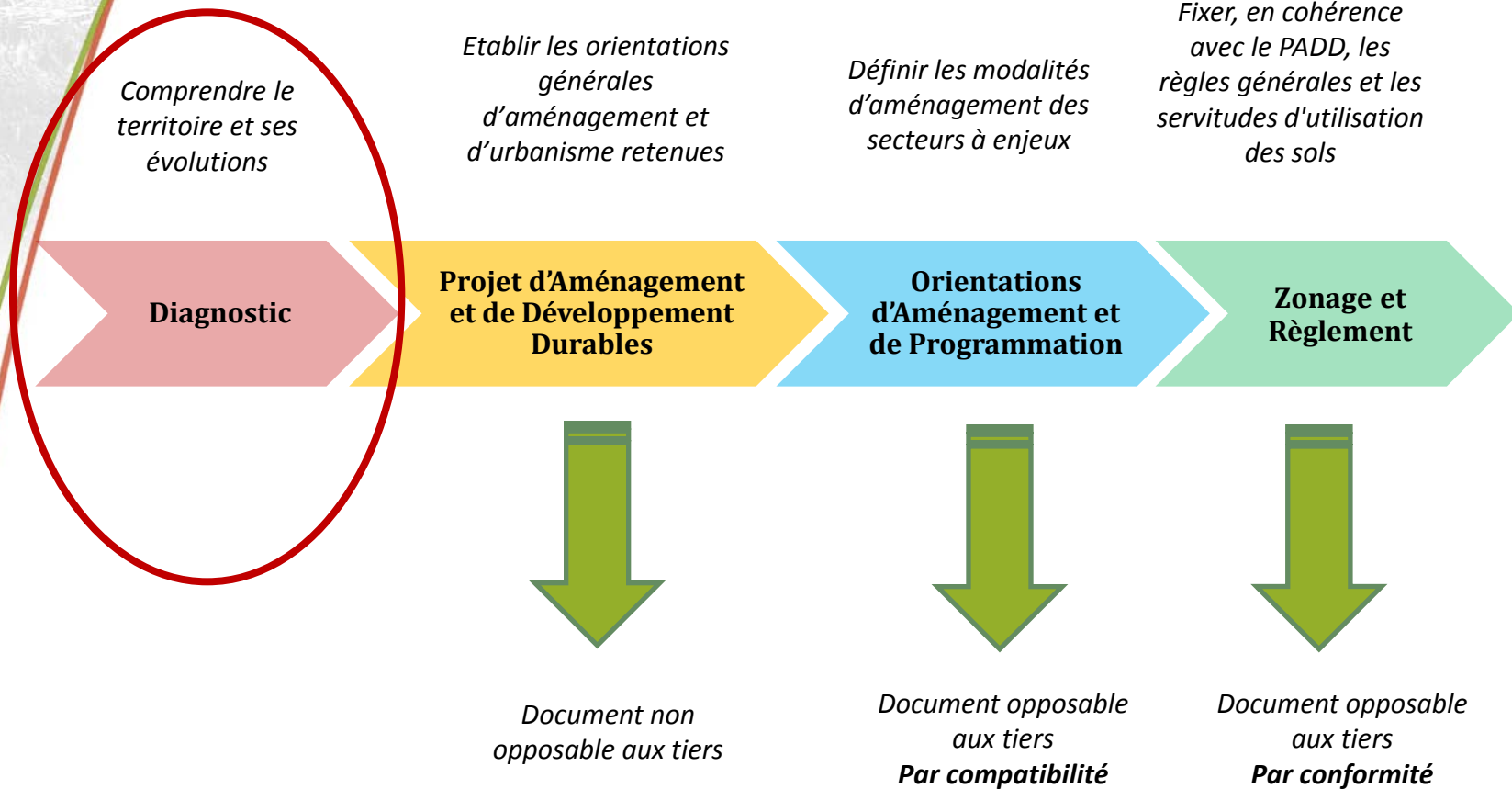


Quelle **offre touristique**?

PLU ET NORMES SUPÉRIEURES



COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

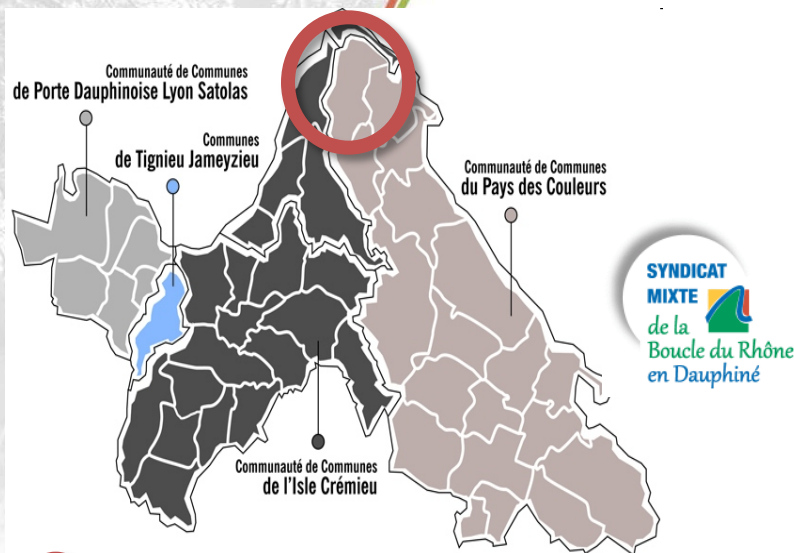


LE PLAN LOCAL D'URBANISME

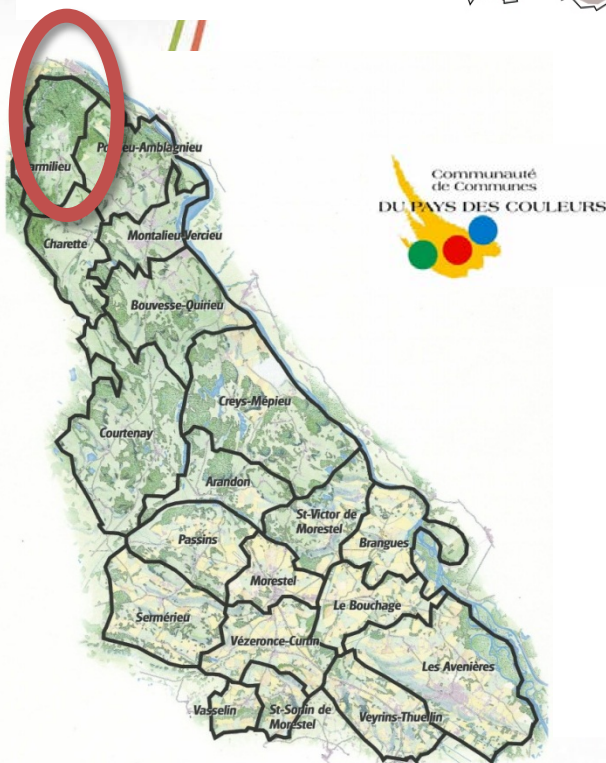
Document **évolutif**, il n'est pas figé

Modifications et révisions possibles, selon l'importance

► SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE ET INTERCOMMUNALITÉ



- **SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné**
- Parmilieu : village dans l'armature territoriale
- Pôle prioritaire de développement sur le bourg de Parmilieu
- Répartition de la création de logements :
 - 60% d'individuel (densité de 15 logement/ha, soit 650 m²/logement)
 - 40% de groupé (densité de 25 logement/ha, soit 400m²/logement)



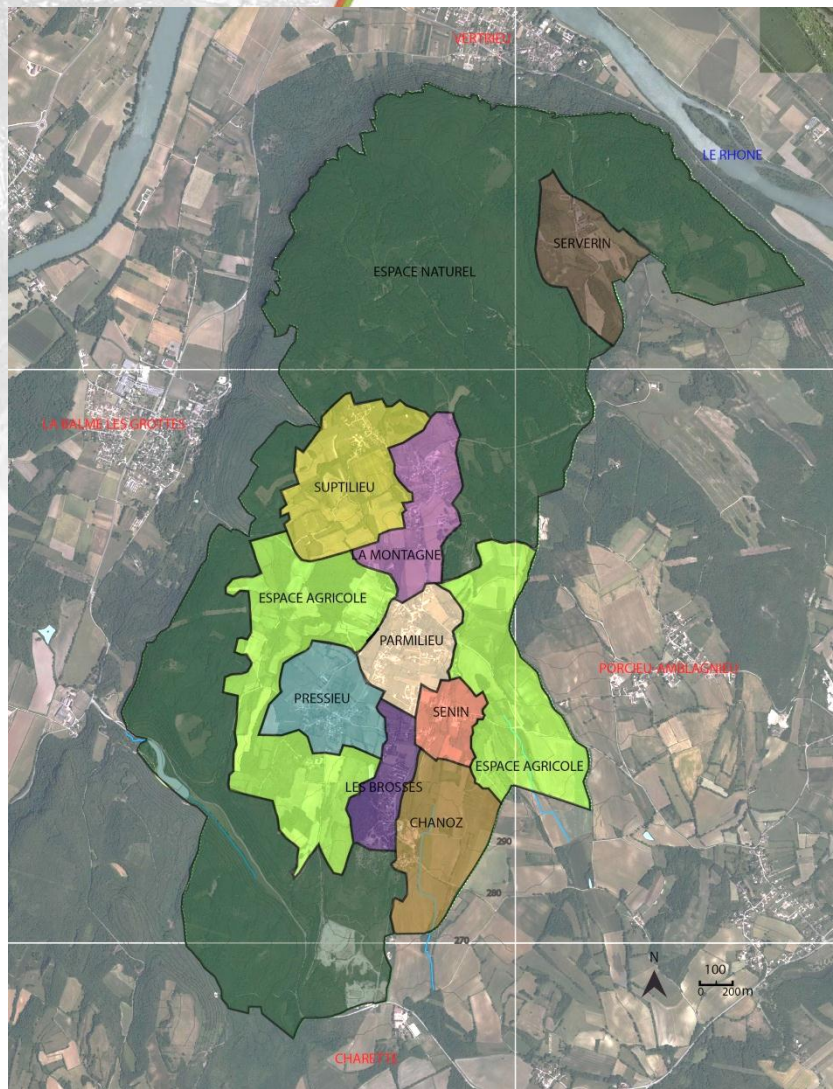
- **Communauté de Communes du Pays des Couleurs**
- Gestionnaire des sites Natura 2000
- PLH en cours d'approbation :
 - suit les préconisations du SCoT
 - envisage la construction de 10 logements sur la période 2015-2020



► ORDRE DU JOUR

1. Préambule
2. **Paysage, environnement et agriculture**
3. Population, logement et dynamique économique
4. Urbanisation, architecture et patrimoine

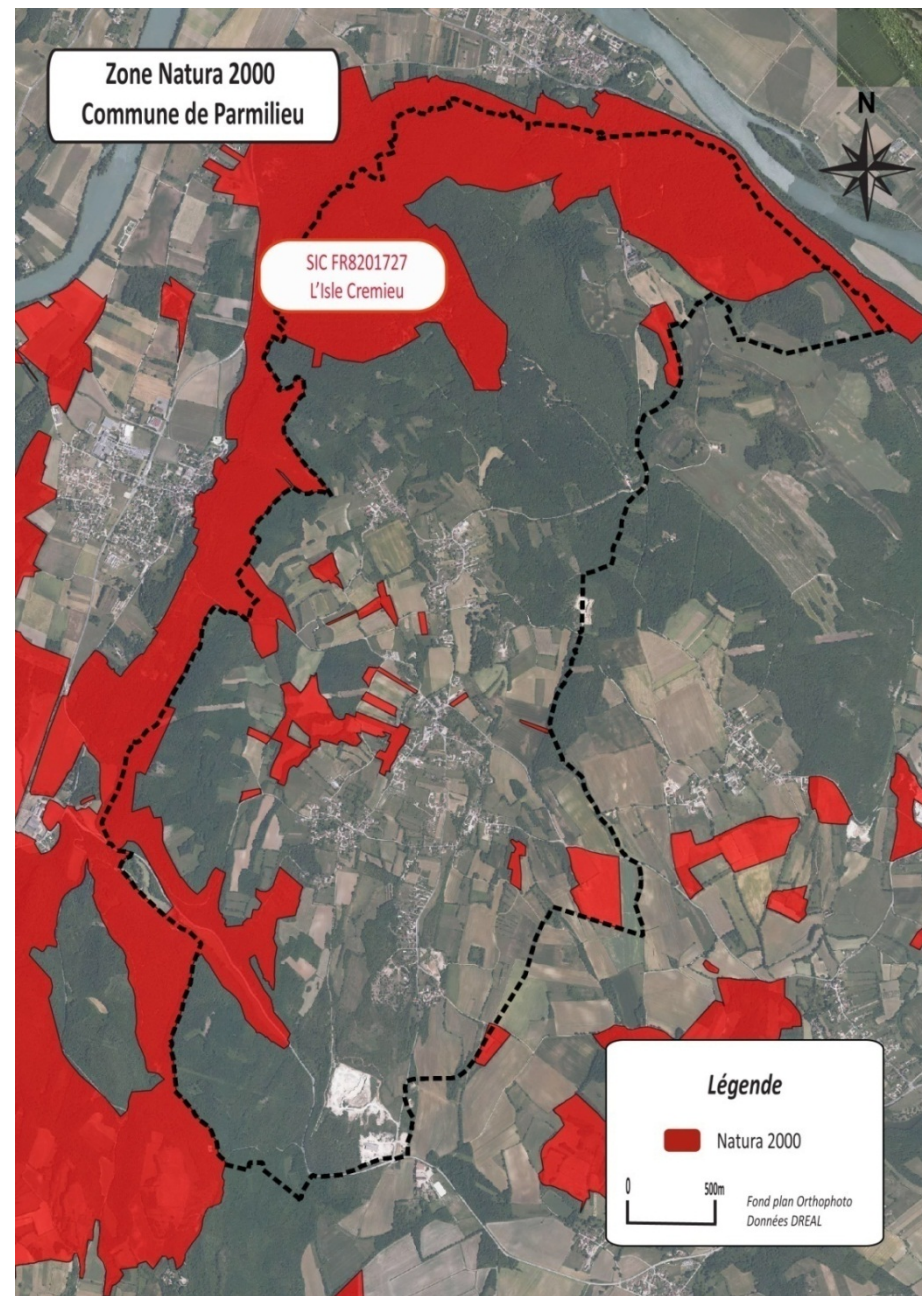
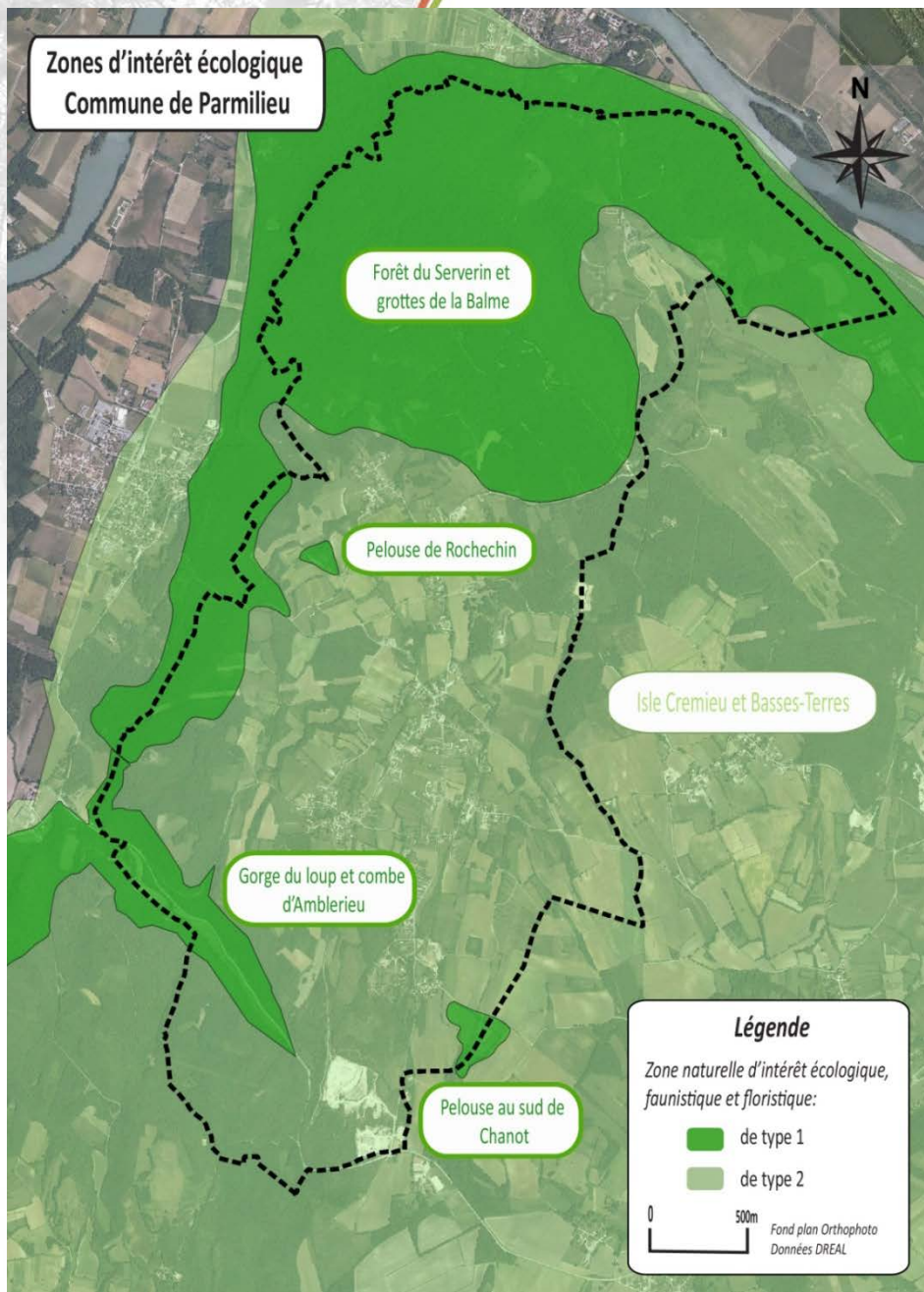
▶ 11 ENTITÉS PAYSAGÈRES STRUCTURANTES

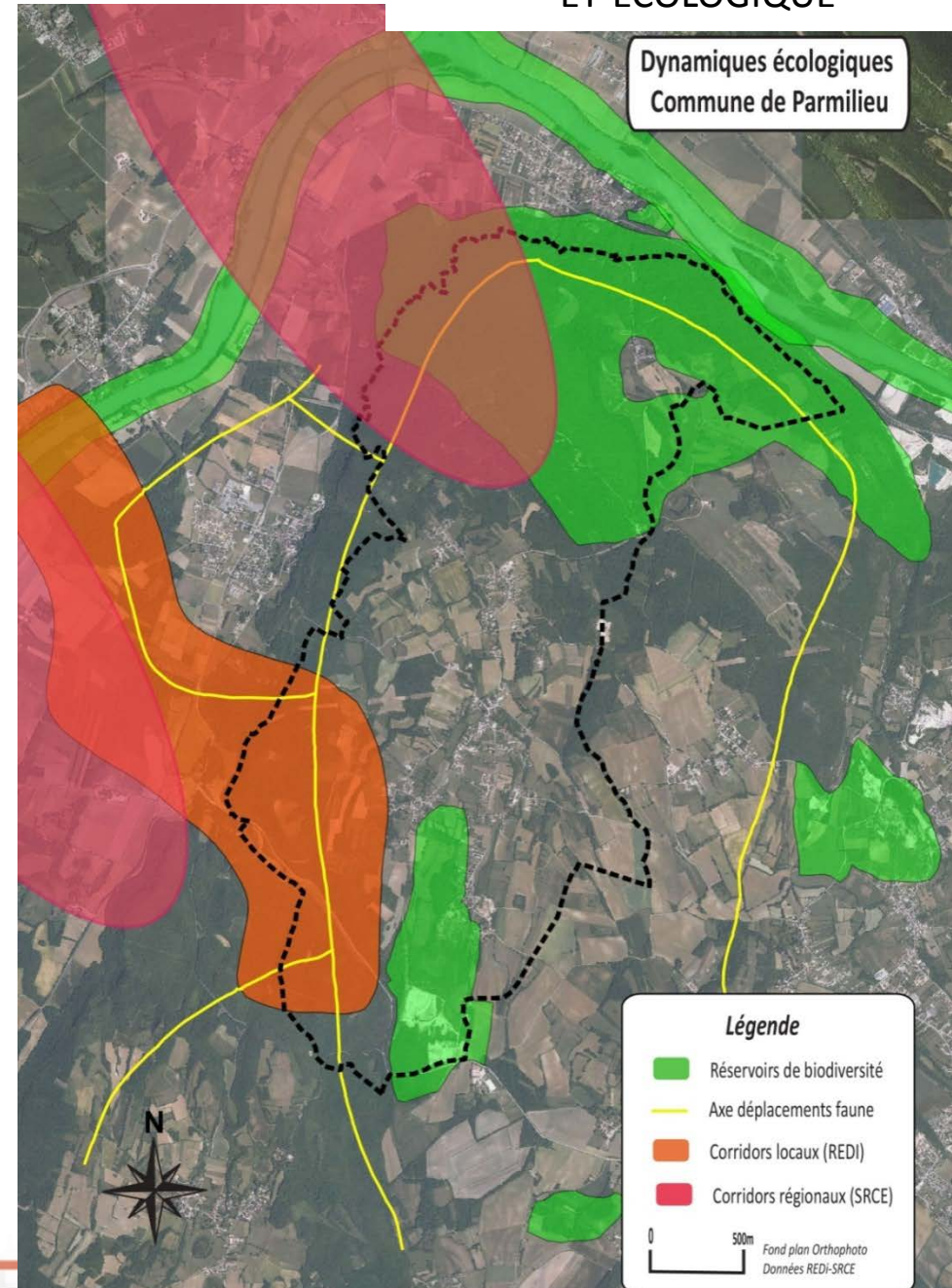


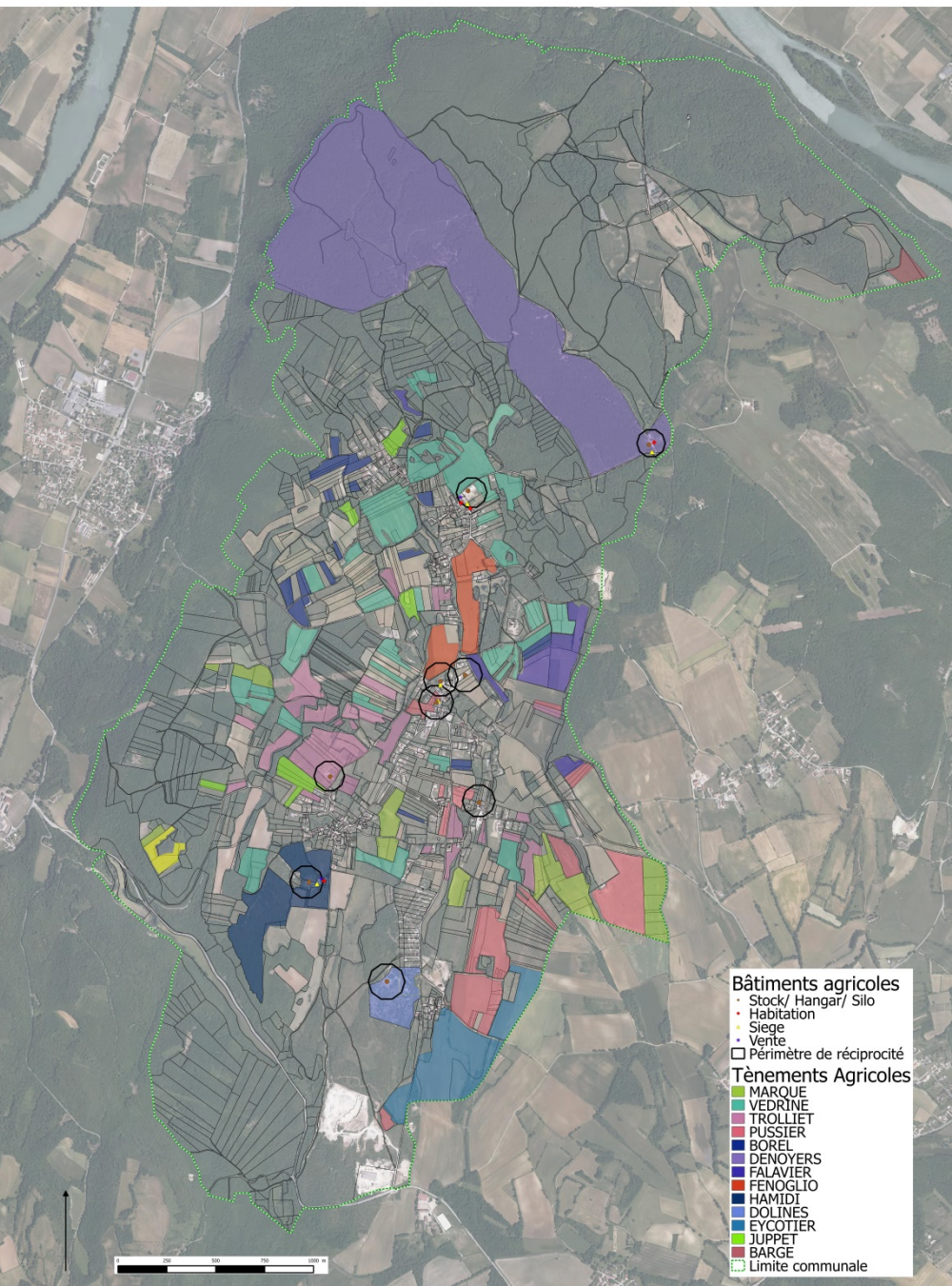
- ▶ Vaste plateau en déclivité légère et surplomb du territoire (rupture géographique)
- ▶ Cadre forestier et agricole
- ▶ Contexte « intimiste », peu de perceptions depuis l'extérieur

- ▶ Un espace naturel de **boisement** en pourtour
- ▶ Deux espaces naturels **agricoles** de respiration
- ▶ **Parmilieu** – centre-bourg étendu
- ▶ La **Montagne** et ses hameaux et domaine
- ▶ **Suptilieu**, hameau en extrémité nord bénéficiant du cadre rural
- ▶ La clairière de **Serverin**
- ▶ **Pressieu**, hameau étendu
- ▶ **Senin**, hameau en contrebas, porte d'entrée communale secondaire
- ▶ **Argillière** - Les **Brosses** et ses extensions, pavillonnaire diffus le long de la RD
- ▶ Le bourg de **Chanoz** et son cadre rural en limite sud

► ATLAS ENVIRONNEMENTAL ET ÉCOLOGIQUE







▶ LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- ▶ 13 exploitations agricoles sur le territoire communal, dont 7 ayant leur siège à Parmilieu.
- ▶ 5 exploitants de plus de 55 ans, dont 2 sans reprenneur
- ▶ Pas de problèmes particuliers relevés concernant les déplacements agricole (sauf coupure de la route du Serverin)
- ▶ Des exploitants possédant des terres sur des périmètres homogènes et globalement faciles d'accès
- ▶ Bâtiments agricoles présents en majorité au cœur des hameaux pouvant entraîner un conflit d'usage
- ▶ Vente directe facilitée par l'implantation en cœurs de hameaux



► ANALYSE AFOM : PAYSAGE // ENVIRONNEMENT // AGRICULTURE

Atouts

- La pierre : forte valeur patrimoniale et identitaire
- Situation géographique et topographie qui confèrent une ambiance intimiste
- Richesse écologique importante, relayée par Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, corridors écologiques identifiés
- Activité agricole diversifiée
- Absence de risques naturels sur le territoire

Opportunités

- Maîtrise de l'urbanisation pour préserver l'équilibre entre espaces naturels/agricoles/urbanisés et maintenir la structure paysagère
- Sensibilisation du public sur les qualités écologiques
- Diversification de l'activité agricole (spécialisation et vente directe)

Faiblesses

- Présence d'espèces invasives
- Diminution du nombre d'exploitations agricoles

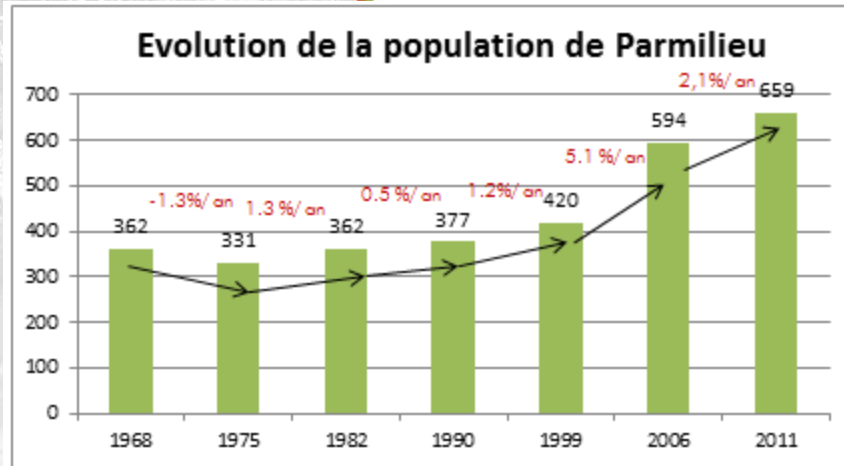
Menaces

- Perte de lisibilité de la structure paysagère
- Fermetures des paysages agricoles
- Comblement des espaces de respiration entre les hameaux
- Des exploitations sans repreneur identifié, risque d'affaiblissement de l'activité agricole
- Présence de bâtiments d'élevage qui risquent de contraindre
- Conflits d'usages possibles urbanisation/agriculture



► ORDRE DU JOUR

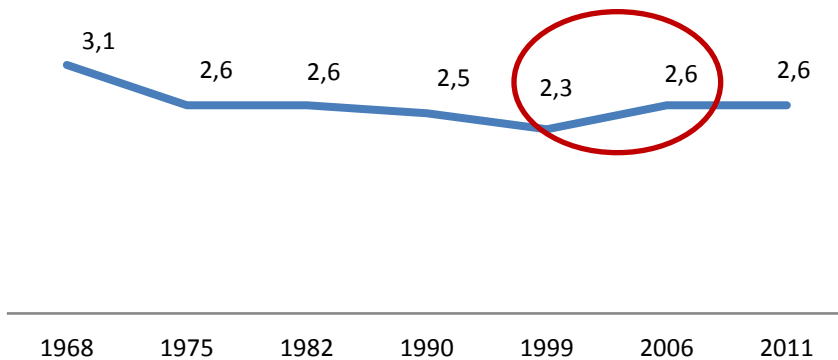
1. Préambule
2. Paysage, environnement et agriculture
3. Population, logement et dynamique économique
4. Urbanisation, architecture et patrimoine



- Pic de croissance 1999-2006 = 29 habitants supplémentaires par an
- Croissance soutenue 2006-2011 = 2,1%/an
(En Isère : 0,77%/an)

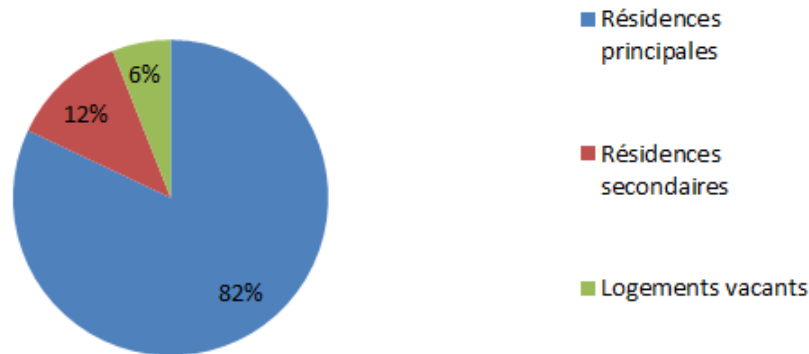
- Quasi équilibre entre soldes migratoire et naturel entre 2006 et 2001
- Un regain démographique qui indique un renouvellement de la population communale

Evolution de la taille des ménages

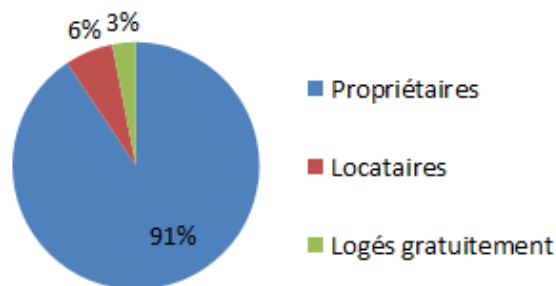


- Dynamique atypique dans l'évolution de la taille des ménages
- Significatif de l'accueil important de familles entre 1999 et 2006

Type d'occupation des logements



Statut d'occupation des résidences principales

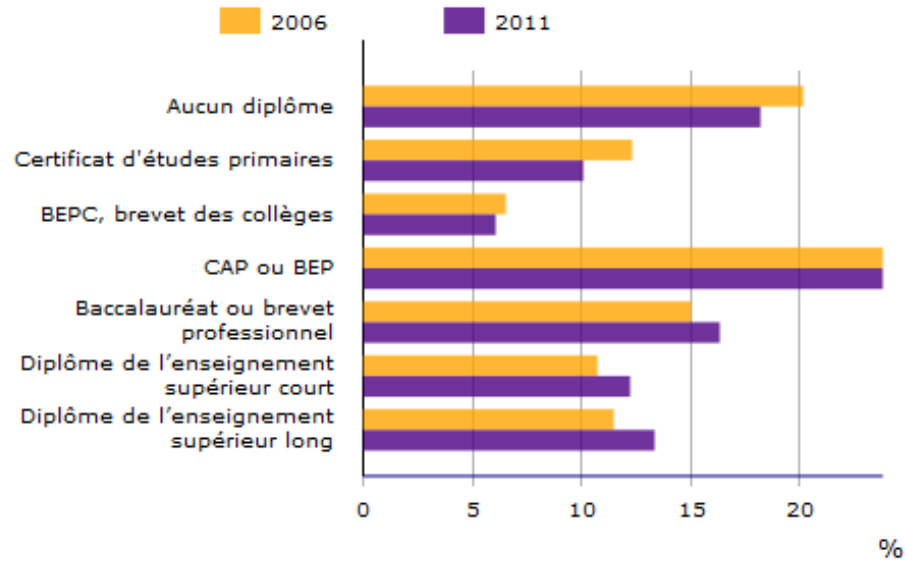


| Statut d'occupation des RP | Ancienneté moyenne d'emménagement (en années) |
|----------------------------|---|
| Propriétaire occupant | 17,8 |
| Locataire | 7,3 |
| Logé gratuitement | 10,6 |

► SYNTHÈSE : ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

- Un parc de logements composé très majoritairement de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires
- Un parc locatif trop faible pour favoriser le *turn over*
- Des besoins en logements toujours croissants, liés à la décohabitation des ménages
- Evolution de l'occupation du parc : de nombreuses résidences secondaires revendues et résidences principales
- Un parc trop peu diversifié, qui ne répond pas au parcours résidentiel et qui favorise le vieillissement de la population communale

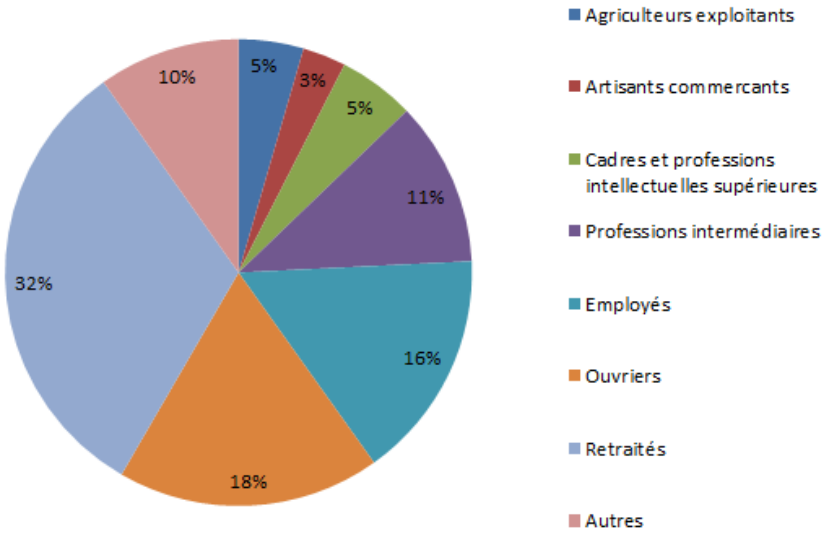
Diplôme le plus élevé



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.



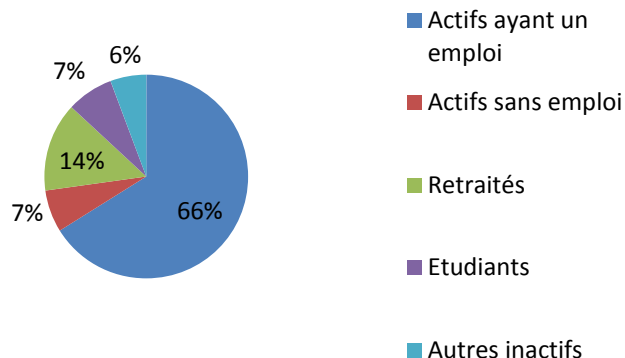
CSP de la population de Parmilieu en 2011



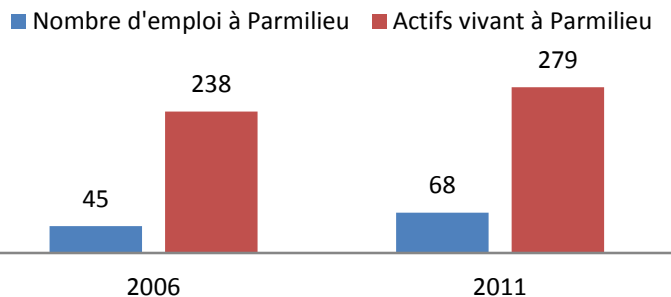
PROFIL SOCIAL

- ▶ Les diplômes de niveau Bac et + sont en augmentation
- ▶ Exploitants agricoles bien représentés
- ▶ Des ouvriers et retraités plus représentés que la moyenne nationale
- ▶ Augmentation des professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles supérieures
- ▶ Le revenu médian par ménage de Parmilieu est égal à ceux du département et la région: 20 007 euros

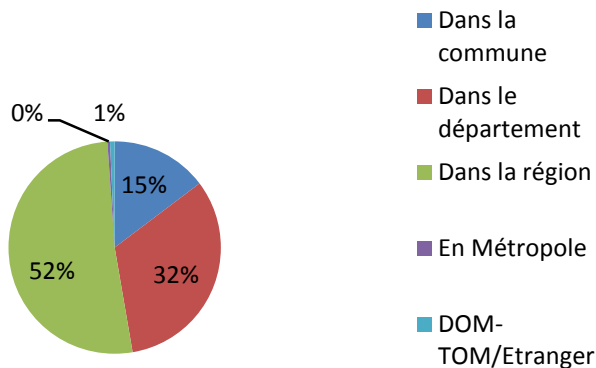
Répartition des 15-64 ans par type d'activité en 2011



Emploi et activité à Parmilieu



Lieu de travail des actifs en 2011



► EMPLOI ET ACTIVITÉ

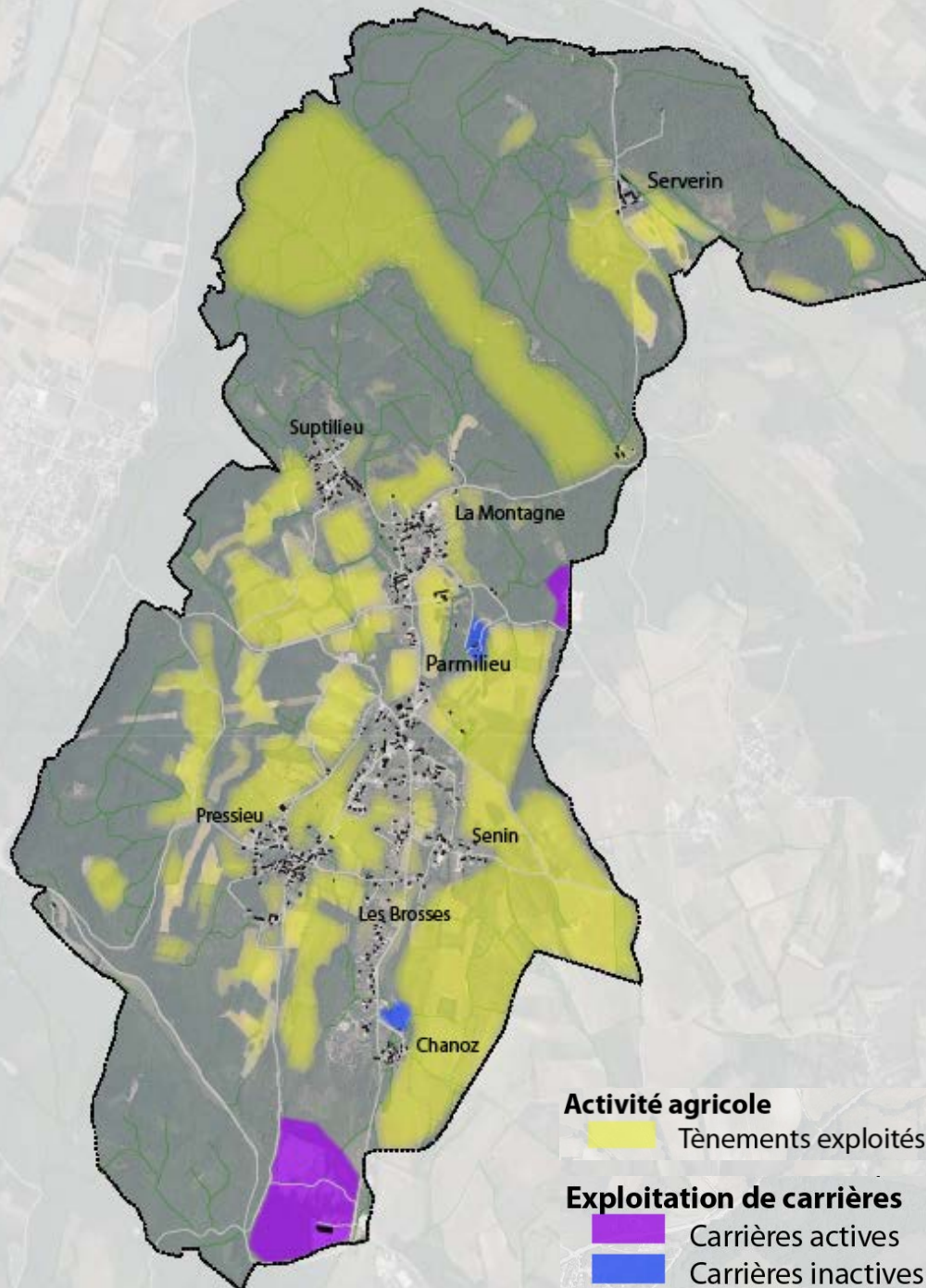
- ▶ 2/3 des actifs possèdent un emploi
- ▶ 17 activités recensées sur la commune

- ▶ Une faible offre en emploi sur la commune
- ▶ Augmentation de l'indice de concentration d'emplois : de 18,9 en 2006 à 24,4 en 2011 = dynamisme intéressant

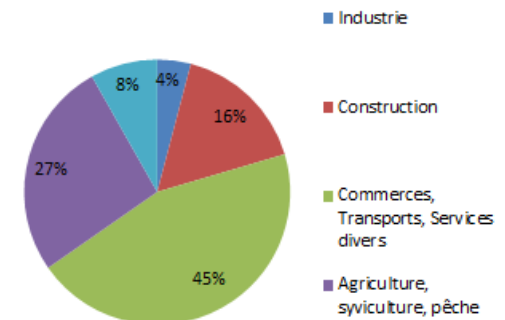
- ▶ Une importante dépendance des pôles d'emploi de proximité
- ▶ Augmentation de la dépendance à la voiture individuelle

▶ ACTIVITÉS ECONOMIQUES

- ▶ Importance des tènements agricoles
- ▶ 4 carrières :
 - ▶ 2 en activité
 - ▶ 2 inactives
- ▶ Dans le diffus, au cœur de l'urbanisation : commerces, services, artisanat et auto-entrepreneurs divers



Etablissements actifs par secteurs d'activité au 31 décembre 2011



► ANALYSE AFOM

Atouts

- Attractivité résidentielle
- Population jeune et familiale qui permet de limiter le vieillissement de la population
- Profil social de plus en plus élevé
- Spécificité économique locale : la pierre
- 2 sites d'exploitation de carrière en activité

Faiblesses

- Parc de logements peu diversifié
- Faible mixité sociale (peu de locatif, pas de locatif social)
- Peu d'emplois présents sur la commune

Opportunités

- Foncier disponible et accessible
- Prochaine génération assurée
- Dynamique économique : 2 sites de carrière dont l'avenir est en question
- Besoin en logements

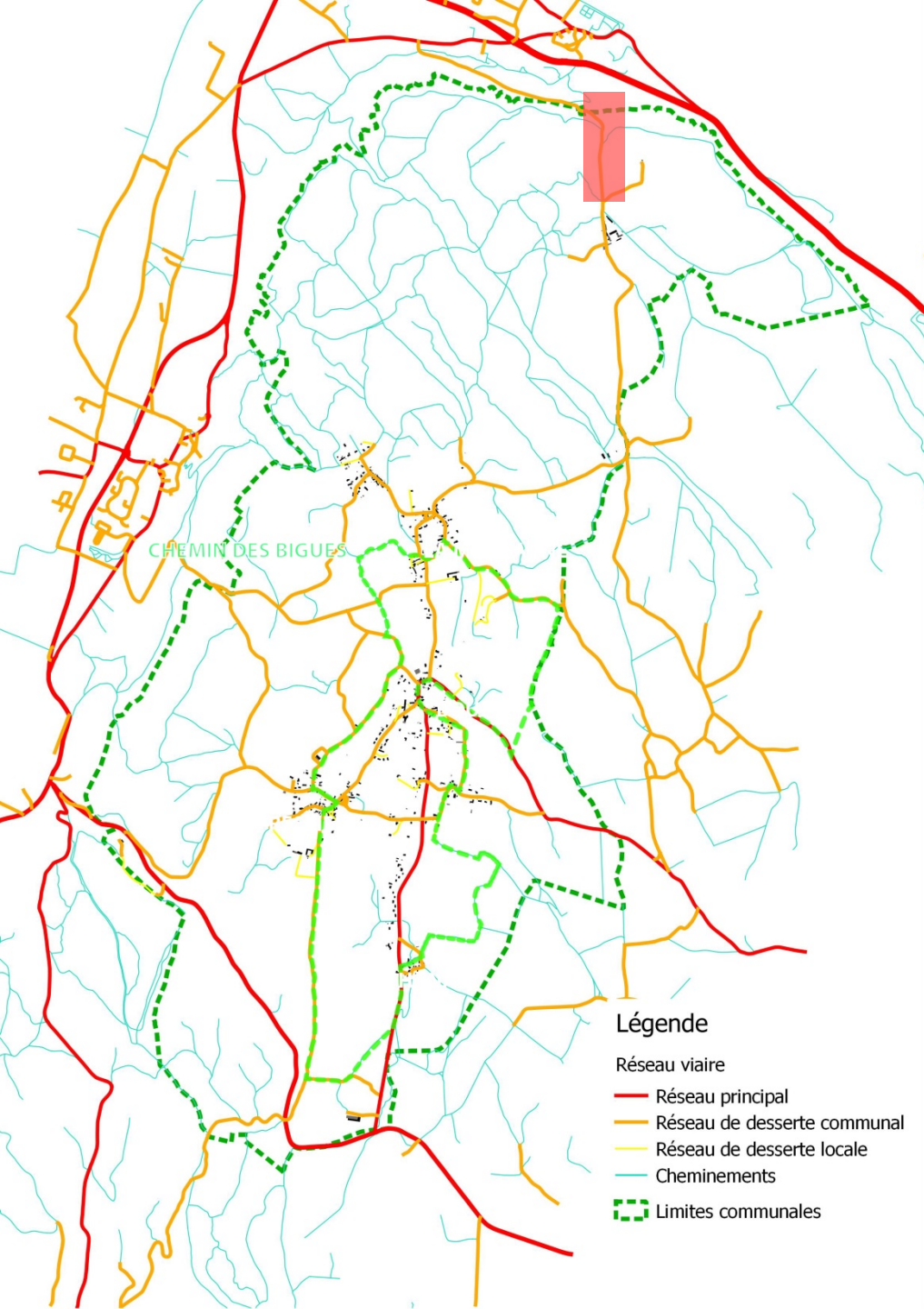
Menaces

- Monospécificité du parc de logements et de ses occupants
- Vieillesse de la population communale
- Augmentation du phénomène de résidentialisation : perte du lien entre la population et le territoire
- Conflits d'usage entre résidentialisation et exploitation agricole



► ORDRE DU JOUR

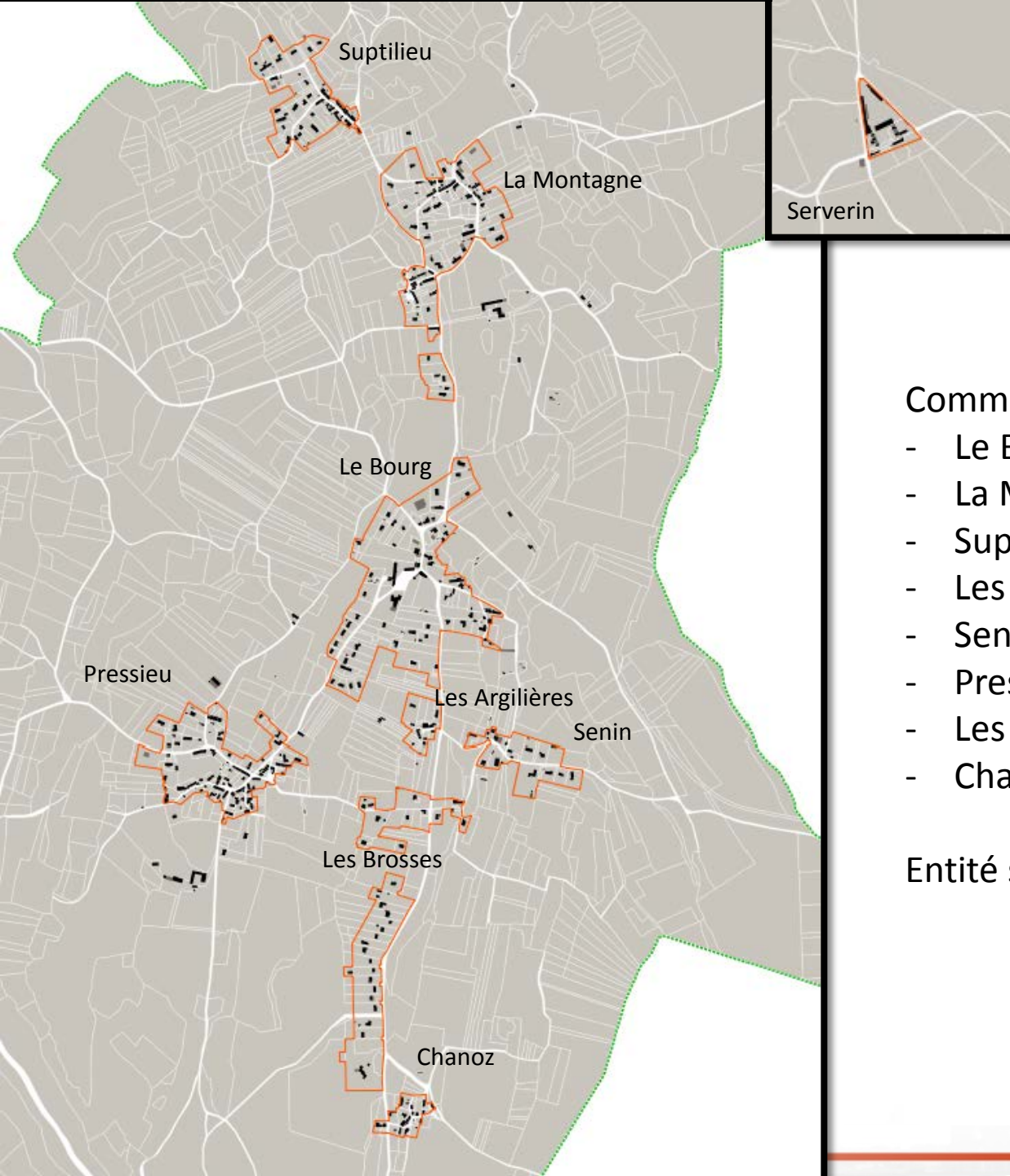
1. Préambule
2. Paysage, environnement et agriculture
3. Population, logement et dynamique économique
4. **Urbanisation, architecture et patrimoine**



▶ LE RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS

- ▶ Réseau automobile = desserte efficace des secteurs habités
 - ▶ Voie de liaison avec Vertrieu coupée (risques glissement)
 - ▶ Un réseau de chemins de promenade très important, très bien relié aux hameaux (sentier des Bigues notamment)
 - ▶ Transports en commun = transport scolaire
- ▶ Maillage doux à développer en cœur de hameau, voire en liaison inter-hameaux

▶ LES HAMEAUX

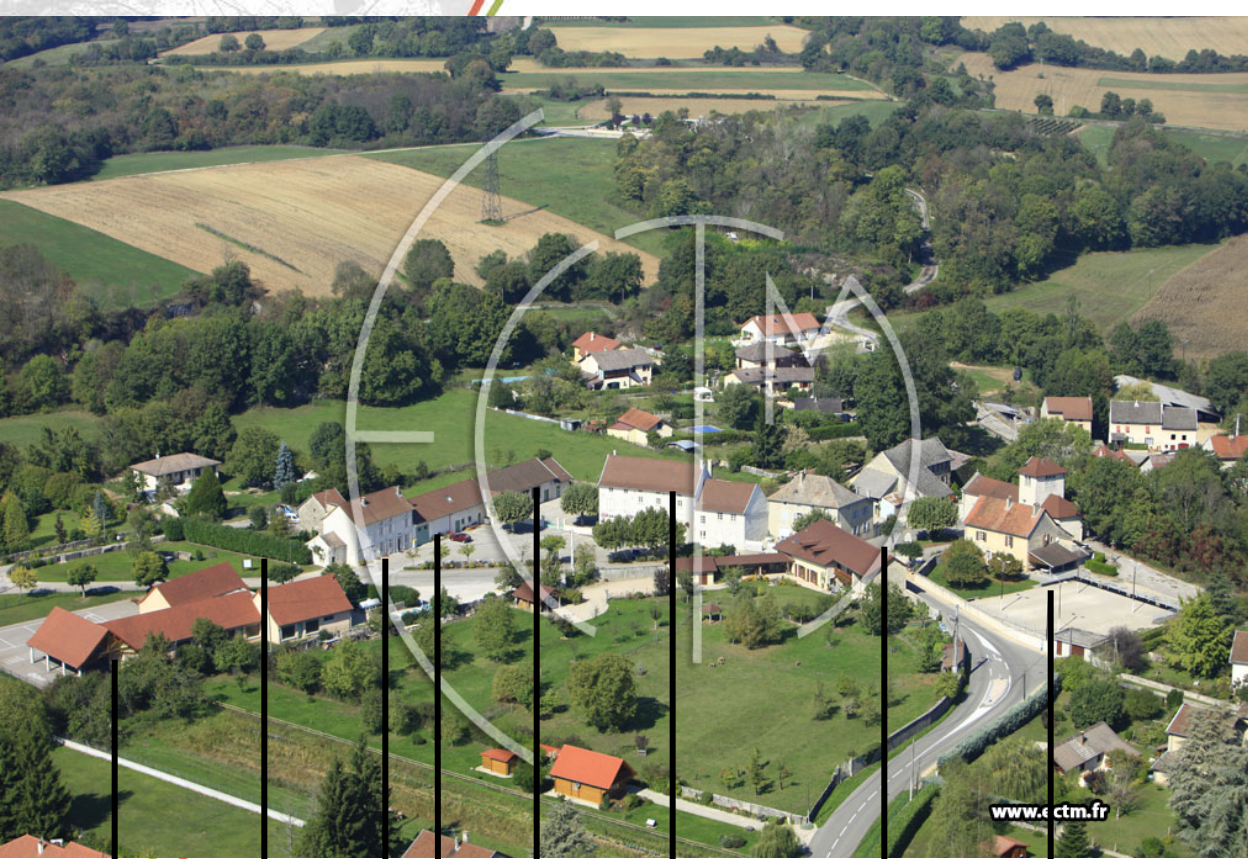


Commune composée de 8 hameaux :

- Le Bourg
- La Montagne
- Suptilieu
- Les Argilières
- Senin
- Pressieu
- Les Brosses
- Chanoz

Entité spécifique : le Serverin

▶ LE BOURG



- ▶ Pôle principal de la commune
- ▶ Concentre l'ensemble des équipements publics

Ecole

Biblio.

Mairie
Maison des
associations

Boulodrome
(Licence IV)

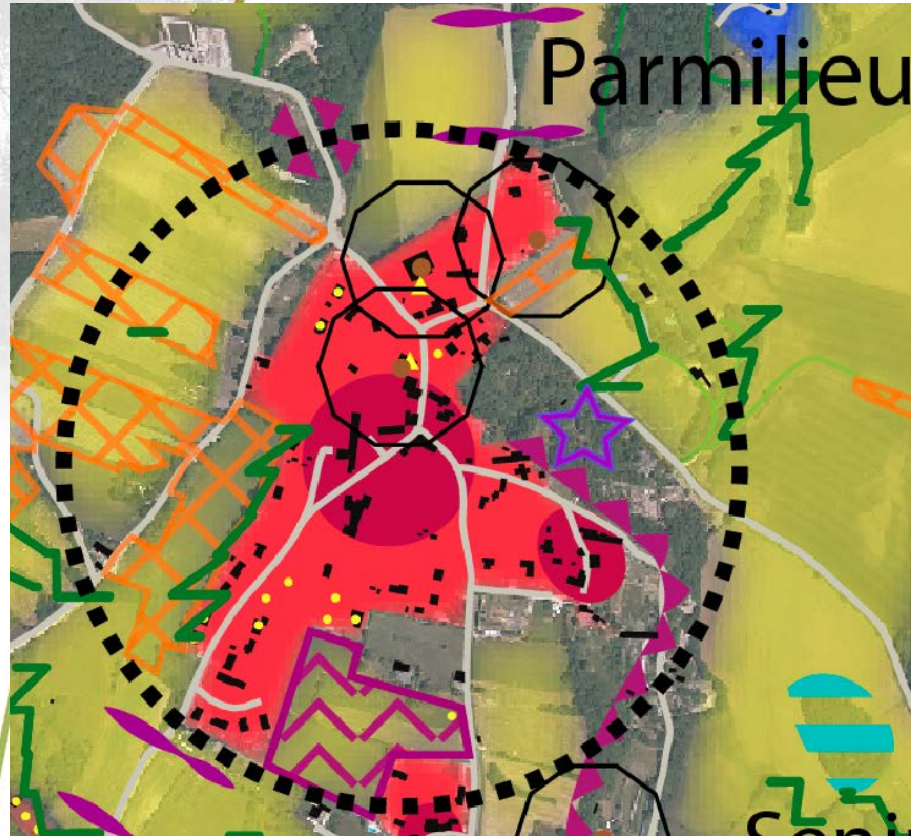
Serv.
Techniques

Poste

Salle St Clair

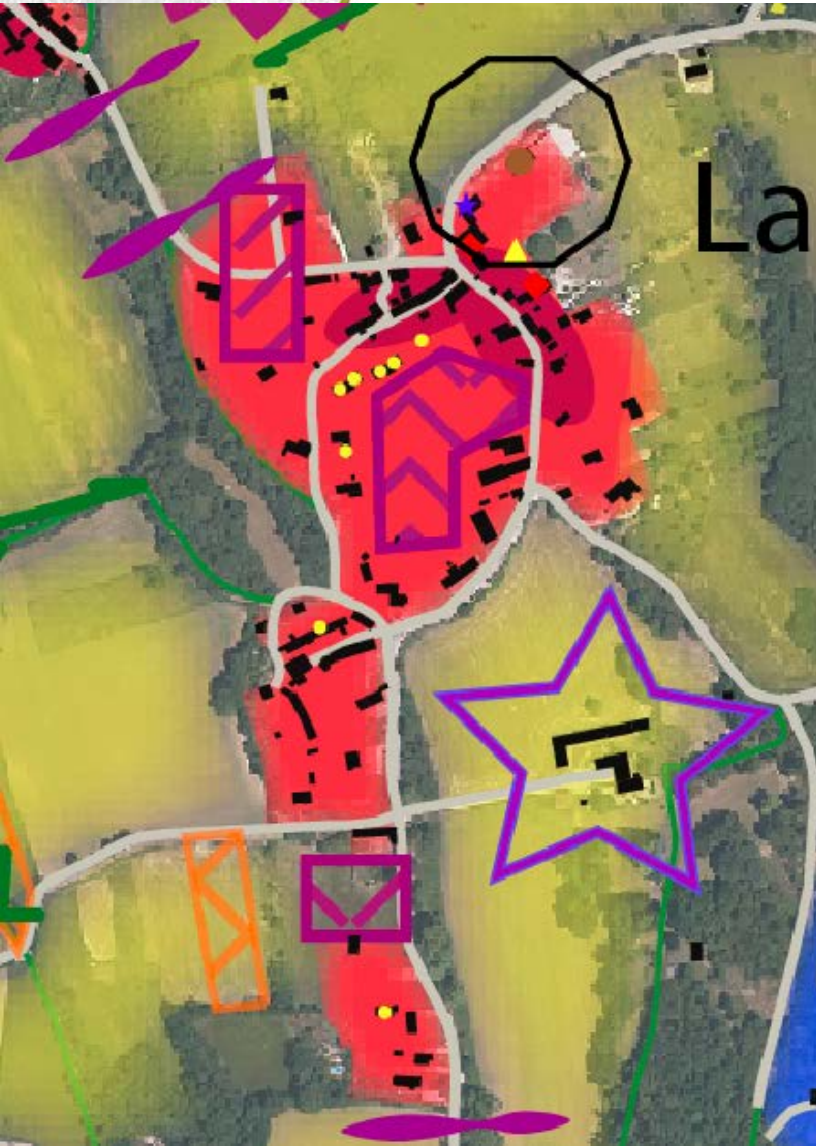
Monument aux
morts

▶ LE BOURG : PROFIL

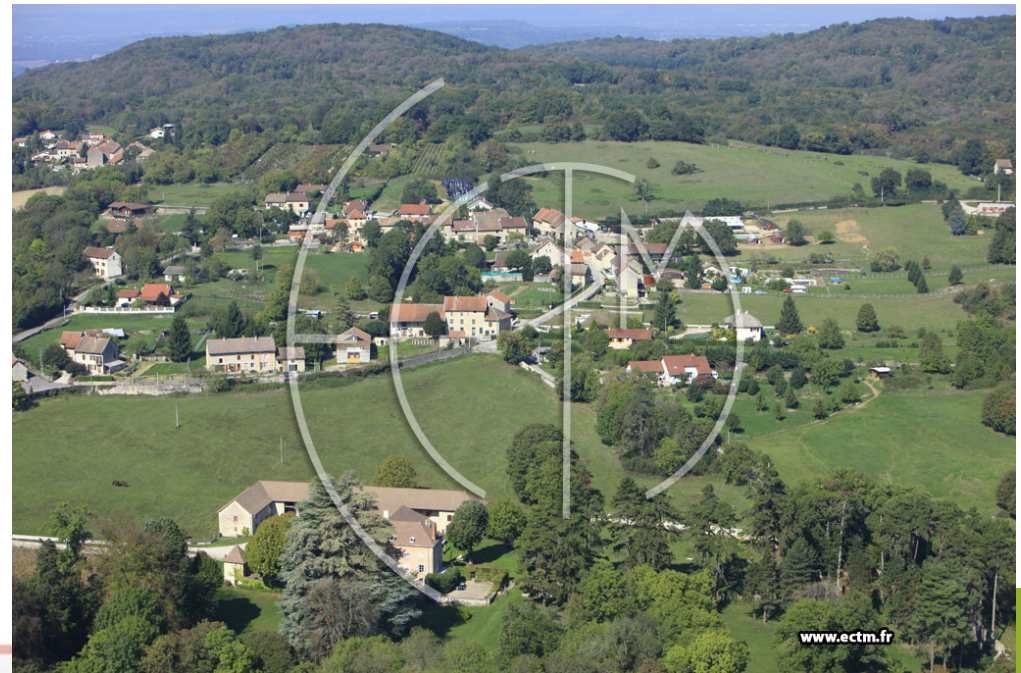


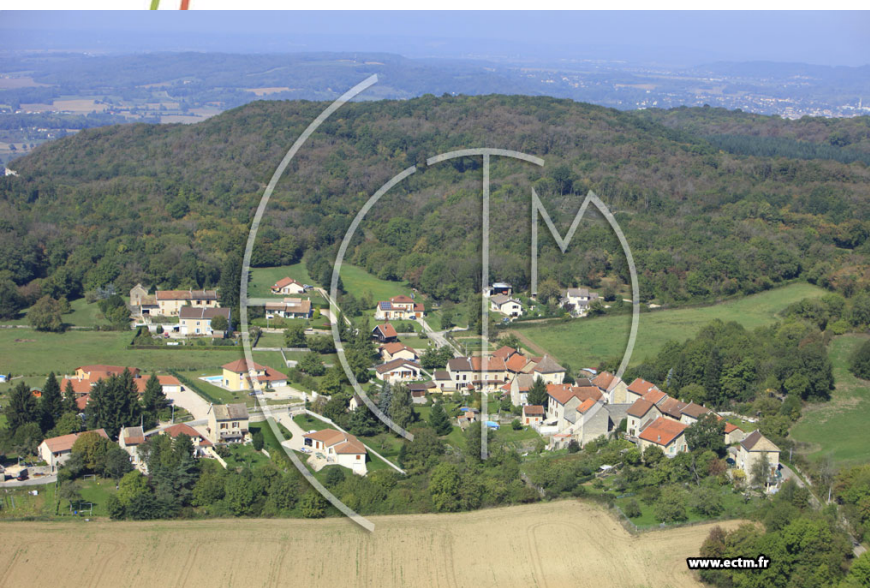
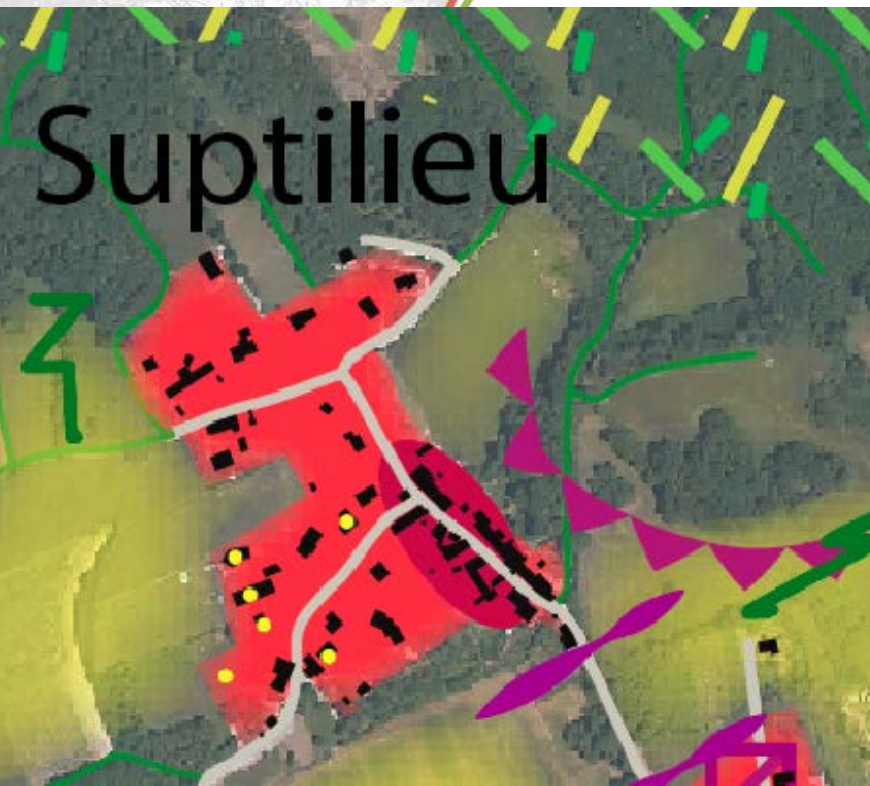
- ▶ Organisé autour de la place de la mairie et le long des voies
- ▶ Composé de noyaux anciens de constructions
- ▶ Très aéré
- ▶ Profil rural marqué : jardins et bâtiments agricoles
- ▶ Présence d'un bâtiment d'élevage en cœur de bourg (arrière mairie)
- ▶ Difficulté à identifier le contour du hameau
- ▶ Grande proximité avec des parcelles Natura 2000
- ▶ Identifié au SCoT en tant que pôle préférentiel du développement communal (devra concentrer 80% du potentiel constructible)
- ▶ Des coupures paysagères et vides structurants à enjeux

▶ LA MONTAGNE



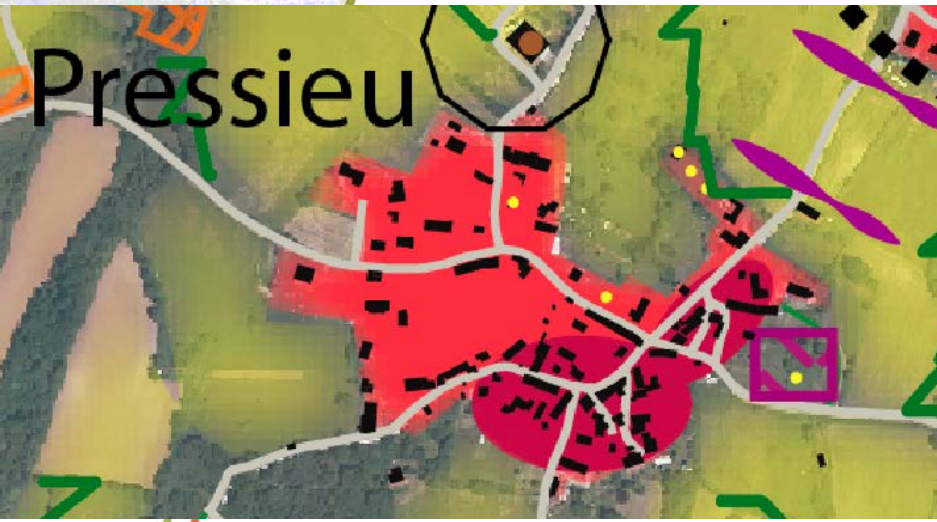
- ▶ Hameau qui s'est développé le long des voies
- ▶ Fort rapport au paysage et à la topographie
- ▶ Qualité du cadre de vie
- ▶ Noyau ancien dense et structuré, délitement sur les franges, où la limite est difficile à identifier





- Un noyau anciens dense et structuré
- Très bonne intégration des constructions dans la pente
- A l'ouest : des constructions qui marquent la rue par l'alignement des annexes (imposantes) et créent des courettes
- A l'est : les pignons marquent la rue, accompagnés par les clôtures

- Une urbanisation récente en extension, sans dialogue avec l'ancien
- Déstructuration du hameau au nord et à l'est
- Coupure paysagère franche avec La Montagne



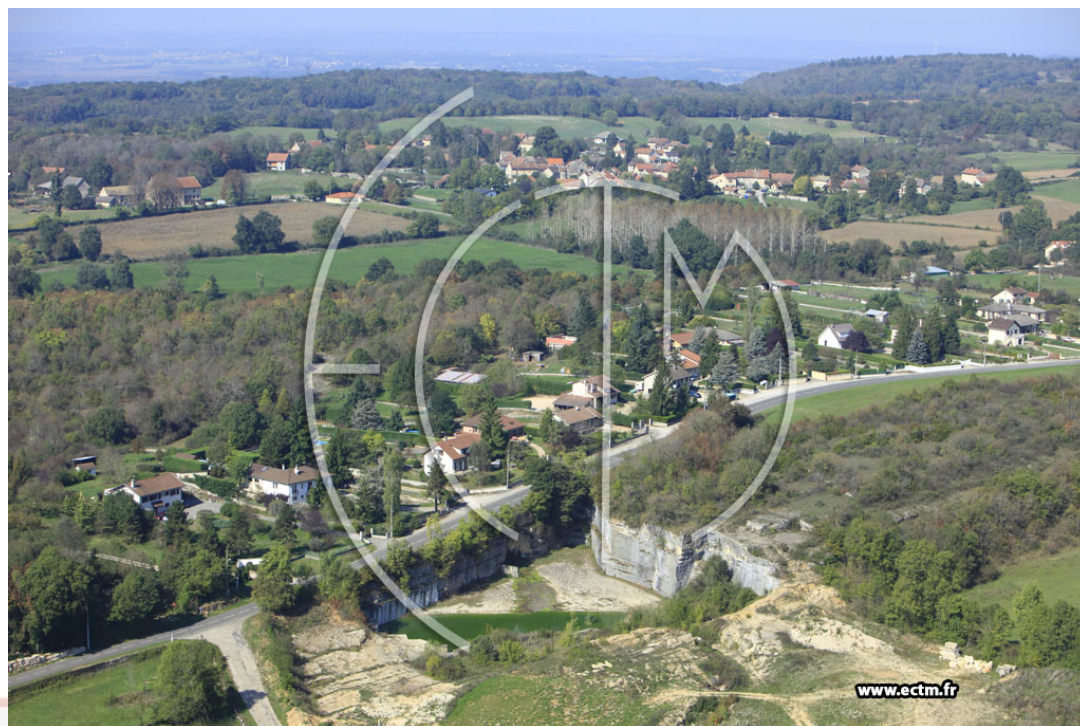
- ▶ Noyau ancien très structuré
- ▶ Densité renforcée par l'effet couloir des murs
- ▶ Place de village en entrée de hameau, dessinée par les constructions
- ▶ Quelques grandes propriétés
- ▶ Des constructions aux marges du village qui risquent de le déstructurer
- ▶ Pôle qui semble le plus important sur le plan démographique

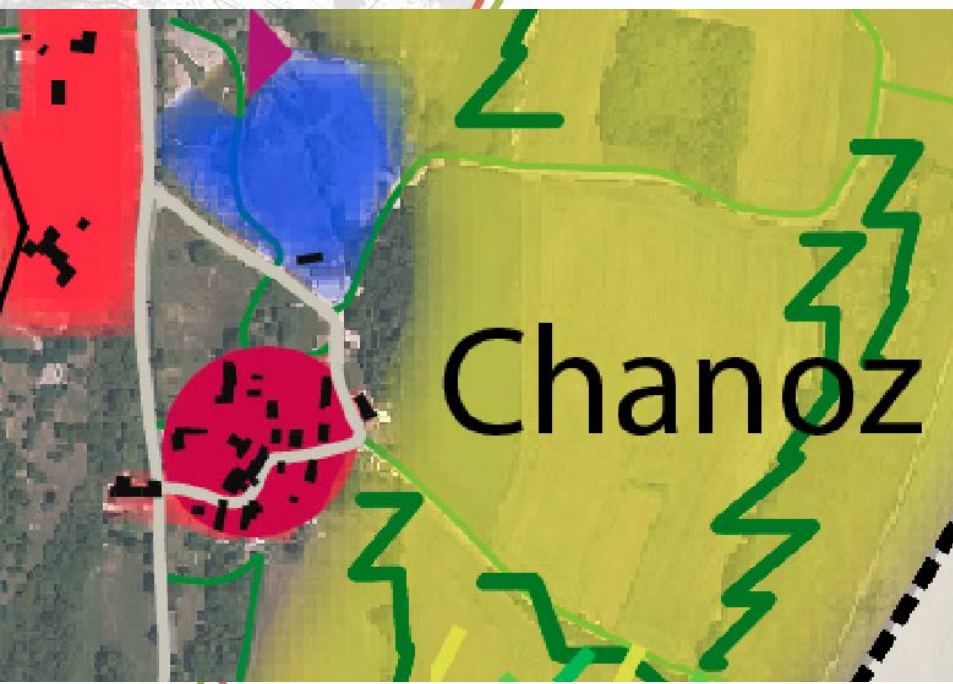


► LES BROSSES

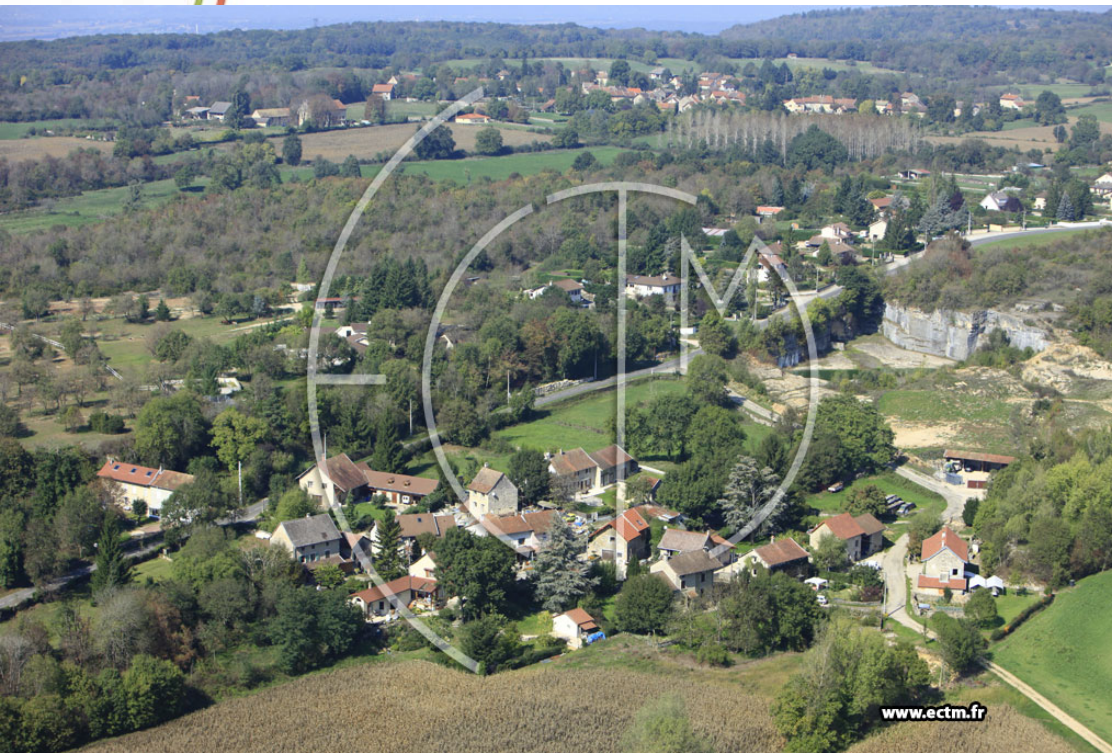


- Urbanisation ex-nihilo, en peigne
- Très consommatrice d'espace
- Problème de sécurité (multiplicité des accès sur la RD)
- Banalisation du paysage et structuration de la structure paysagère
- Proximité d'une zone humide (compensation liée à la création du hameau des Brosses)



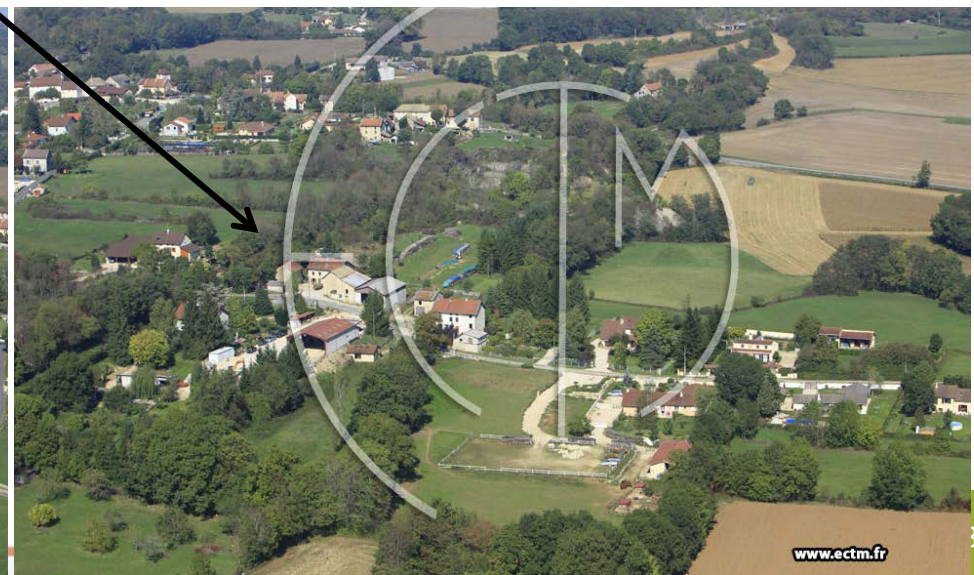


- ▶ Hameau dense et structuré
- ▶ Différentes séquences :
- ▶ Cœur du hameau en contre-bas //
Côté RD
- ▶ Présence d'une carrière (inactive)
qui impacte le paysage de
proximité
- ▶ Hameau qui préserve sa structure
traditionnelle





- ▶ Deux noyaux anciens de construction, de part et d'autre de la RD
- ▶ Rupture topographique importante entre les deux
- ▶ Délitement de la structure urbaine et paysagère
- ▶ Quasi continuité en Argilière et le bourg de Parmilieu, liée à des projets récents et en cours





- ▶ Ancien centre de loisir de la ville de Lyon
- ▶ Organisation « triangulaire », implantée sur la voirie
- ▶ Accueille 3 logements
- ▶ Ouverture prochaine d'un gîte de 60 lits avec projet de développement d'une activité équestre
- ▶ Autre projet : création d'une maison du biotope
- ▶ Grande proximité avec un site Natura 2000 et ZNIEFF 1



► CONSTRUCTIONS ET ARCHITECTURE

- Constructions imposantes
- R+1+C (avec ouverture) ou R+2+C
- Pentes moyennes à fortes
- Toitures à coyau
- Alignement marqué par le pignon, la façade principale ou l'arrêt des constructions
- Renforcé par les murs en pierre



► ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

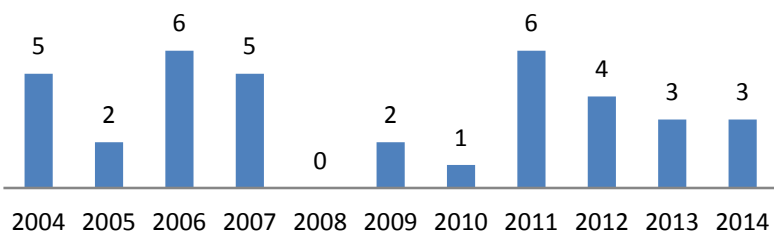


- Problème d'intégration des toitures 4 pans en pente douce
- Quelques éléments bien réinterprétés,
- Notamment les murs



► CONSOMMATION FONCIÈRE 2004-2014

Logements neufs créés entre 2004 et 2014



► Logements :

- 37 logements neufs créés
- Ont consommé **5,2 ha**
- Foncier par logement = 1 323 m² (moy.)
- Surface de Plancher par logement = 122 m² (moy.)
- 5 réhabilitations / rénovations
- 23 extensions
- 13 annexes

► Typologie des nouvelles constructions :

- 4 maisons mitoyennes (en 2011)
- 33 maisons individuelles pures

► Autres destinations :

- Agriculture = 2 permis accordés
- Equipements = 1 permis accordé
- Activité = 1 permis accordé

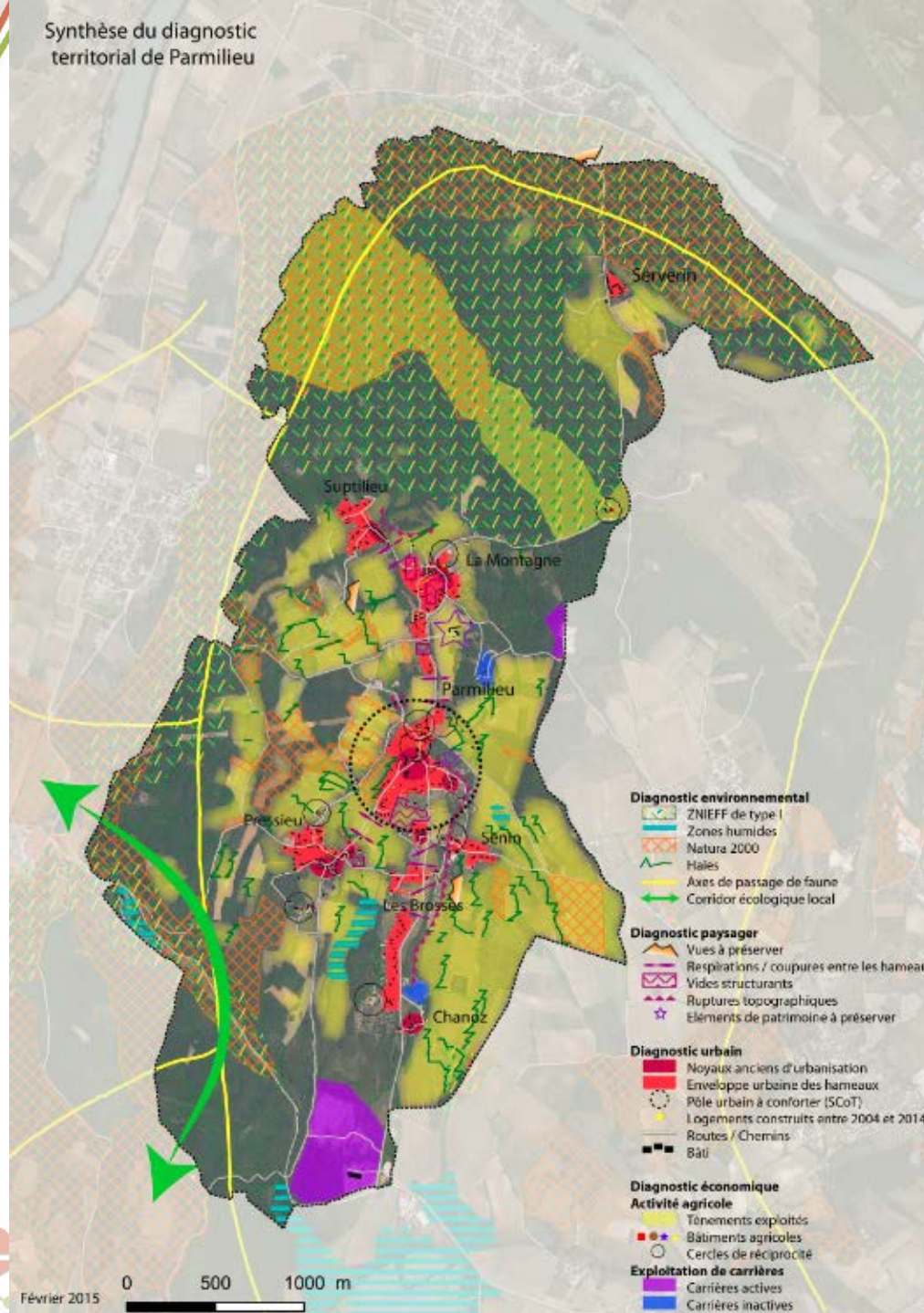
► **Objectif = réduire la consommation foncière : globale et par logement**

► **Le POS offre aujourd'hui presque 29 hectares urbanisables pour l'habitat**

► ANALYSE AFOM : URBANISATION // ARCHITECTURE // PATRIMOINE

| Atouts | Faiblesses |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Réelle identité locale et patrimoine lié à la pierre- Noyaux anciens constitués et structurés- Centre bourg concentrant les équipements publics- Nombreuses réhabilitations qui ont permis la préservation du bâti traditionnel | <ul style="list-style-type: none">- Absence de cheminements doux dans les hameaux et problèmes de sécurité- Espace public essentiellement destiné au stationnement et à la circulation- Opérations récentes non intégrées- Des projets en cours qui vont venir affaiblir la structure paysagère (lecture des hameaux et entrées de ville) |
| Opportunités | Menaces |
| <ul style="list-style-type: none">- Capacité de densification importante au centre-bourg- Possibilité de créer un espace public convivial au cœur du bourg- Grandes propriétés qui pourraient accueillir des projets de constructions en cœur de hameaux- Maîtrise de l'urbanisation pour garantir la structure paysagère, urbaine et architecturale- Projets de réhabilitation du Serverin | <ul style="list-style-type: none">- Opérations au coup par coup qui délitent la structure traditionnelle des hameaux- Conflits d'usage entre résidentialisation et préservation de l'agriculture et des qualités environnementales- Banalisation du paysage- Intégration des nouveaux projets sur le plan architectural |

Synthèse du diagnostic territorial de Parmilieu



Février 2015