

B- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

L'adoption de la présente déclaration de projet entraînera plusieurs modifications des documents opposables du PLU de la commune de Saint-Thomas :

1. La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
2. Le rapport de présentation initial du PLU sera complété de ce dossier de déclaration de projet (justification de l'intérêt général et rapport de mise en compatibilité).
3. La modification du zonage des parcelles C229 et C89 afin de créer un nouveau sous-secteur Nei (Naturel équipement inclusif), dont l'ajustement du règlement permettra de développer le projet d'habitat inclusif, en limitant au maximum les impacts sur la consommation des sols. C'est tout l'intérêt de passer par un STECAL avec un règlement propre, pour circonscrire son utilisation à ce projet d'équipement collectif, répondant à l'intérêt général.

Sont présentées ci-après les évolutions apportées aux différentes pièces du dossier de PLU. Afin de permettre au lecteur d'évaluer la teneur des modifications et amendements portés à ces dernières, un code couleur est mis en place.

Les éléments supprimés sont indiqués par une police rouge barrée (exemple : ~~urbanisme~~).

Les ajouts sont quant à eux reportés en police bleue (exemple : urbanisme).

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

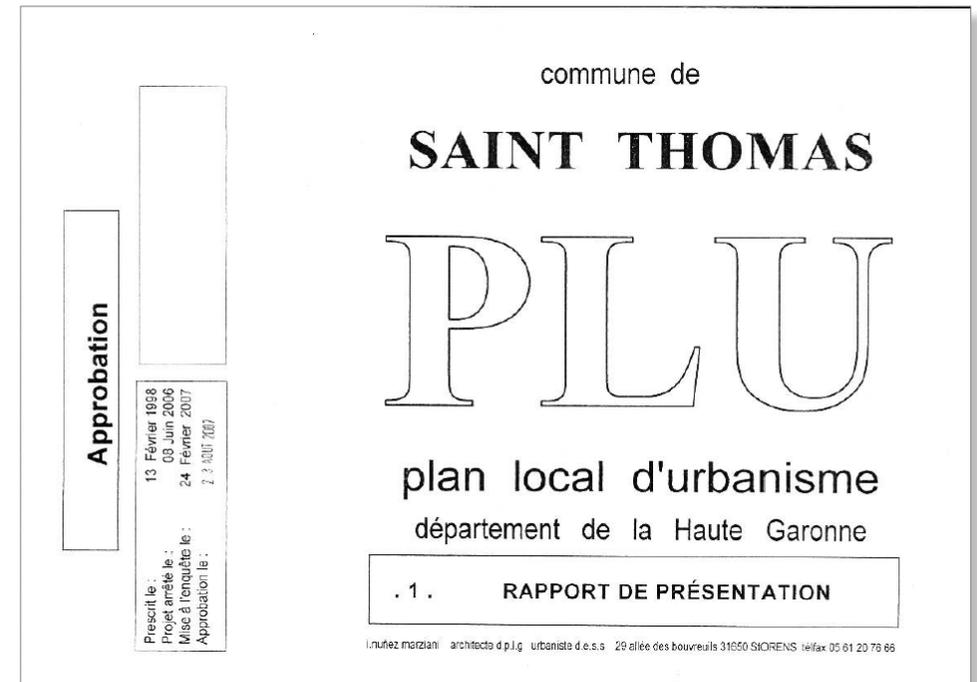
Conformément à l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité. »

La note de présentation de la déclaration de projet sera annexée au rapport de présentation. Une mention de la présente mise en compatibilité du plan avec la déclaration de projet y sera également ajoutée en préambule. Le texte suivant sera ajouté :

« Le PLU de la commune de Saint-Thomas a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 23 août 2007.

Par délibération en date du [à compléter] le conseil municipal de Saint-Thomas approuve la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet visant à permettre la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) appelé Nei, la modification du règlement et du zonage en conséquence, afin d'accueillir un projet d'habitat inclusif relevant du statut d'équipement collectif public ou privé. »



Source : PLU de Saint-Thomas

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD de la commune de Saint-Thomas est décliné en cinq grandes orientations :

1. Organiser le développement autour du village centre, afin de préserver le territoire agricole.
2. Satisfaire les besoins en équipements publics et maîtriser le rythme de croissance.
3. Améliorer la sécurité routière.
4. Maintenir et accueillir des activités économiques.
5. Préserver son environnement naturel.

- **Modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Dans sa 2^{ème} orientation, le PADD encadre notamment le développement des équipements administratifs, sociaux et techniques. En l'état actuel de la rédaction, les besoins liés au vieillissement de la population ne sont pas spécifiés, pas plus qu'un équipement allant dans ce sens. Il est donc proposé d'ajouter l'accompagnement au vieillissement comme élément engendrant de nouveaux besoins en termes d'équipements collectifs, pour introduire le projet d'habitat inclusif modifiant les parcelles C229 et C89 en partie.

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au PADD, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police **bleue**.
- Les suppressions sont reportées en police rouge **barrée**.

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

-Mai 2006-

- 2 - Satisfaire les besoins en équipements publics et maîtriser le rythme de croissance.

Prévoir des équipements publics dont la commune a besoin, les inclure dans l'organisation du tissu urbain existant et à venir.

Écoles
Même avec le regroupement pédagogique, l'accroissement de population que connaît ce secteur géographique est fort. Les installations actuelles sur St Thomas, ne permettent pas une extension.
La localisation d'un tel équipement doit prendre en compte :

- une surface suffisante, pour un groupe de 3 classes au minimum.
- des conditions de sécurité satisfaisantes lors des heures de sorties et rentrées. Faciliter les accès aux véhicules comme aux piétons.

Plusieurs possibilités ont été envisagées.

- La création d'un groupe scolaire qui aurait structuré un quartier futur, a été examinée.
- La réappropriation du site actuel en déplaçant le boulodrome.

Équipements de sports et de loisirs (salle des fêtes, boulodrome) :
Les équipements actuels existants pèchent par le succès de leur utilisation.
Préserver le voisinage des inconvénients de l'utilisation de la salle des fêtes, a amené à rechercher l'éloignement de cet équipement par rapport aux habitations. La commune possède des terrains communaux qui peuvent répondre à cette préoccupation, notamment au lieu dit Bedats en limite Est du territoire.
D'autres localisations sont à préserver. Le lac de Saint Thomas paraît être le socle tout désigné d'une activité de loisirs, de détente et de sports à l'échelle de la communauté de communes. Le foncier étant communal, des équipements supplémentaires, bâtis ou non devraient pouvoir en compléter le site lorsqu'ils s'avèreront nécessaires, par exemple le boulodrome.

Équipements administratifs, sociaux et techniques : Mairie, équipements sociaux, équipements communs à la communauté de communes. Aujourd'hui, il n'y a pas de besoin recensé mais sont à prévoir pour l'évolution probable de nouveaux besoins, : l'extension du cimetière, un lieu d'implantation pour un futur (ou éventuel) atelier municipal. De plus l'amélioration de certains équipements existants, (amélioration-agrandissement ou nouvelle implantation pour les écoles, salle polyvalente, boulodrome), peut libérer des locaux et des lieux.
Un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sera institué afin de saisir les opportunités qui pourraient se présenter au fur et à mesure du temps, des besoins.
Dans le cadre de la CCRCSA communauté des communes rurales et de ses compétences en matière d'environnement, un emplacement pour implantation d'une déchetterie peut être proposé sur le territoire de Saint Thomas.

P.A.D.D. St Thomas - page 4 -

PADD avant modification (PLU en vigueur)

- 2 - Satisfaire les besoins en équipements publics et maîtriser le rythme de croissance.

Prévoir des équipements publics dont la commune a besoin, les inclure dans l'organisation du tissu urbain existant et à venir.

Écoles
Même avec le regroupement pédagogique, l'accroissement de population que connaît ce secteur géographique est fort. Les installations actuelles sur St Thomas, ne permettent pas une extension.
La localisation d'un tel équipement doit prendre en compte :

- une surface suffisante, pour un groupe de 3 classes au minimum.
- des conditions de sécurité satisfaisantes lors des heures de sorties et rentrées. Faciliter les accès aux véhicules comme aux piétons.

Plusieurs possibilités ont été envisagées.

- La création d'un groupe scolaire qui aurait structuré un quartier futur, a été examinée.
- La réappropriation du site actuel en déplaçant le boulodrome.

Équipements de sports et de loisirs (salle des fêtes, boulodrome) :
Les équipements actuels existants pèchent par le succès de leur utilisation.
Préserver le voisinage des inconvénients de l'utilisation de la salle des fêtes, a amené à rechercher l'éloignement de cet équipement par rapport aux habitations. La commune possède des terrains communaux qui peuvent répondre à cette préoccupation, notamment au lieu dit Bedats en limite Est du territoire.
D'autres localisations sont à préserver. Le lac de Saint Thomas paraît être le socle tout désigné d'une activité de loisirs, de détente et de sports à l'échelle de la communauté de communes. Le foncier étant communal, des équipements supplémentaires, bâtis ou non devraient pouvoir en compléter le site lorsqu'ils s'avèreront nécessaires, par exemple le boulodrome.

Équipements administratifs, sociaux et techniques : Mairie, équipements sociaux, équipements communs à la communauté de communes. **Aujourd'hui, l'un des besoins recensés est l'accompagnement de la population vieillissante, et en perte d'autonomie, pour lui permettre de continuer à vivre sur le territoire. Il apparaît nécessaire d'œuvrer sur la question du " bien vieillir ", afin d'offrir à ces publics de nouvelles alternatives pour assurer leur parcours résidentiel sur la commune, et dans des conditions de vie dignes.** D'autres évolutions sont probables, créant à l'avenir de nouveaux besoins, : l'extension du cimetière, un lieu d'implantation pour un futur (ou éventuel) atelier municipal. De plus l'amélioration de certains équipements existants, (amélioration-agrandissement ou nouvelle implantation pour les écoles, salle polyvalente, boulodrome), peut libérer des locaux et des lieux.
Un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sera institué afin de saisir les opportunités qui pourraient se présenter au fur et à mesure du temps, des besoins.
Dans le cadre de la CCRCSA communauté des communes rurales et de ses compétences en matière d'environnement, un emplacement pour implantation d'une déchetterie peut être proposé sur le territoire de Saint Thomas.

P.A.D.D. St Thomas

PADD après modification (PLU modifié)

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques du PLU est régi par les articles R. 151-9 à R. 151-16 du code de l'urbanisme. L'article R. 151-14 stipule notamment que « le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section. ». La délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière est régie par les articles R. 151-17 à R. 151-26 du code de l'urbanisme. L'article R. 151-17 stipule notamment que « le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. »

• Modifications apportées au règlement écrit

La modification attendue concerne les parcelles C229 et C89 en partie, classée en zone naturelle équipement (Ne). Le principe est de créer via un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) un sous-secteur Nei (Naturelle équipement inclusif) dont le périmètre permettra le développement du projet d'habitat inclusif, en ayant le moins d'incidence possible sur la zone. La zone Ne existant déjà dans le PLU, il s'agit à la marge de modifier et/ou d'ajouter des règles spécifiques au sous-secteur Nei.

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police **bleue**.
- Les suppressions sont reportées en police rouge **barrée**.

Les modifications portent sur :

- **Titre 1 - Dispositions générales**

Article 3 - Division du territoire en zones : ajout du sous-secteur Nei dans la liste des sous-secteurs en zone naturelle.

- **Titre 2 - Dispositions applicables aux différentes zones**

Zone N - Caractère de la zone : modification de la description de la zone Ne pour ajouter la mention d'un indice -i- à la zone Ne.

- **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** : ajout de la mention d'activités « sociales » dans la qualification des équipements collectifs et création d'une règle spécifique au sous-secteur Nei.

- **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : ajout d'une règle d'implantation au sous-secteur Nei.

- **Article N 9 - Emprise au sol** : ajout d'une règle d'emprise au sol dédiée au sous-secteur Nei.

- **Article N 10 - Hauteur des constructions** : ajout d'une règle de hauteur dédiée au sous-secteur Nei.

- **Article N 11 - Aspect extérieur** : ajout d'une règle de préservation de la perméabilité des clôtures pour la petite faune.

- **Article N 13 - Espace boisés classés - Espaces libres - Plantations** : ajout d'un coefficient d'espace de pleine terre.

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

TITRE 1

Dispositions générales

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé :

- en zones urbaines : U,
- en zones à urbaniser : AU,
- en zones agricoles : A.
- en zones naturelles : N.

Il comporte également les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver concernés par les articles 13, ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général. Ces emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du règlement et sont énumérés sur la « liste des Emplacements Réservés » pièce 4-3 du Règlement.

-1- Les zones urbaines, sont :

- la zone UA,
- la zone UB, avec un secteur UBa,
- la zone UC, avec un secteur UCa.

-2- Les zones à urbaniser, sont :

- la zone 1AU zone ouverte,
- la zone 2AU zone non ouverte.

-3- Les zones agricoles, sont :

- la zone A.

-4- Les zones naturelles, sont :

- la zone N, répartie sur quatre secteurs : Ne, Nh, Nr et N.
Et deux trois secteurs sous-secteurs Nhr, et Nha et Nei.

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à différents espaces naturels et forestiers, sur la commune de St Thomas qu'il convient de protéger.

Plusieurs secteurs sont à distinguer :

- Ne couvre le lac de St Thomas et des terrains attenants au lieu dit «Barrat». Ainsi que d'autres terrains communaux situés en limite Est de la commune au lieu dit «Bedats», et au Sud du territoire en lisière du lieu dit «Borde du Bosc». Ce secteur a une vocation de loisirs, de sports et culture et d'équipements d'intérêt intercommunal. Les occupations, et constructions liées à ces activités sont les seules autorisées. [Un indice Ne-i- est ajouté, pour les occupations et constructions liées à des équipements d'intérêt public et collectif \(habitat inclusif\).](#)

[...]

SECTION I

- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels :

[...]

2.2 - Sur Ne, à condition qu'elles s'intègrent au milieu naturel de la zone :

Les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que les ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de sports, loisirs

et culture. Les constructions et installations à vocation de déchetterie à condition qu'elles soient à vocation intercommunale.

Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

[Pour le sous-secteur Nei, les constructions, ouvrages et équipements collectifs nécessaires aux établissements sociaux ou médico-sociaux.](#)

[...]

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à :

- 15 mètres pour les routes départementales
- 10 mètres pour les autres voies

2. D'autres implantations sont possibles :

- Dans le secteur Nh l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

- [Dans le sous-secteur Nei, les constructions devront être implantées avec une margede recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à 5 mètres quel que soit le type de routes.](#)

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximum autorisée est de 0.10.

Sur le reste de la zone cet article n'est pas réglementé.

Dans le sous-secteur Nei, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20 %.

Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

4. Sous-secteur Nei : la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 6 mètres au faitage.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues, elles seront constituées par des haies vives, ou par des grillages: **qui devront préserver le passage de la petite faune et permettre leur intégration dans l'environnement.**

Article N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme, articles L.130.1, R.130.1 et suivants.

2. Espaces libres - Plantations.

2.1 La végétation existante sera maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

2.2 Dans les secteurs Ne et Nei, 20 % au moins de l'unité foncière sera traité en espace vert aménagé, **espace de pleine terre.**

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.4 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La présente déclaration de projet emportera la mise en compatibilité de ce document graphique. Les modifications seront effectives une fois que la présente déclaration de projet sera approuvée.

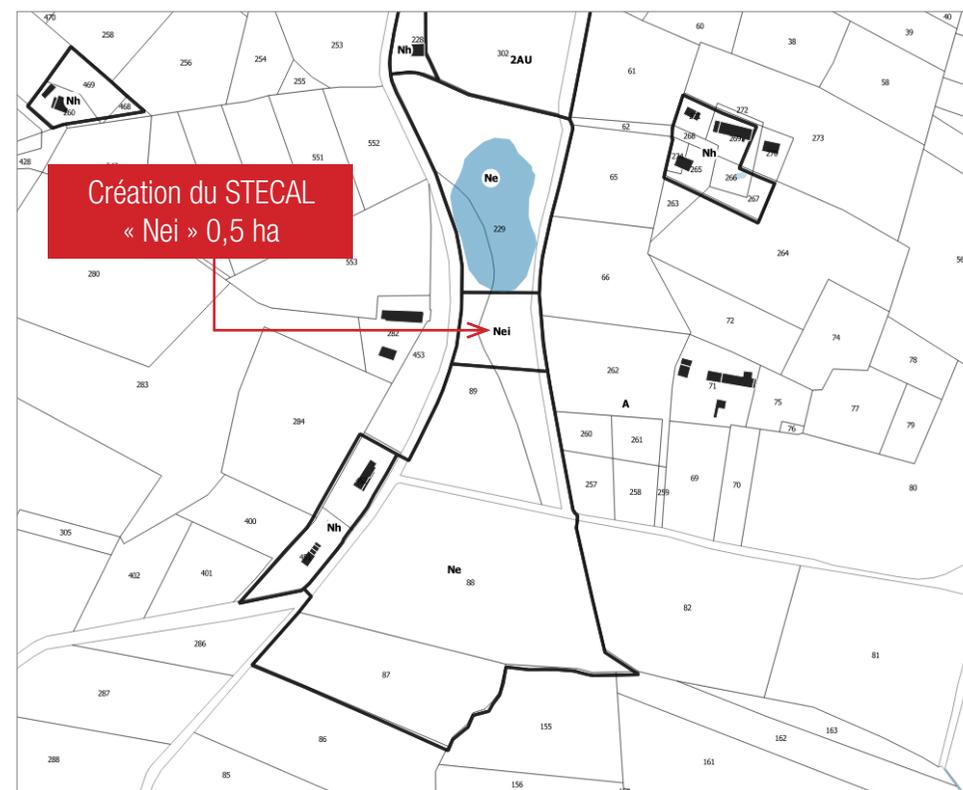
Afin d'appréhender les modifications à apporter au règlement graphique, la page suivante présente un extrait du zonage du PLU actuel ainsi qu'un extrait du zonage projeté après approbation de la déclaration de projet.

2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

2.4 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Secteur concerné par le projet d'habitat inclusif



Création du STECAL « Nei » 0,5 ha

Règlement graphique avant modification (PLU en vigueur)

Règlement graphique après modification (PLU modifié)