

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- TOME 1 -
PRÉSENTATION DU PROJET

pièce
2.1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE
SAINT-THOMAS



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

PLU approuvé le 23/08/2007	
-------------------------------	--

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	3
1. CONTEXTE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE	4
<i>A. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF DU PROJET</i>	5
1. OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET	6
1.1. Encadrement réglementaire de la procédure de déclaration de projet	6
1.2. Déroulement de la procédure de déclaration de projet	6
1.3. Contenu du dossier de déclaration de projet	8
2. PRÉSENTATION DU PROJET	9
2.1. Contexte territorial	9
2.2. Le projet politique communal	12
2.3. Caractéristiques du projet	13
2.4. Contexte environnemental	16
2.5. Contexte économique	20
3. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL	22
3.1. Définition de l'intérêt général	22
3.2. Conclusion sur l'intérêt général	25
<i>B. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU</i>	27
1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	28
2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER	29
2.1. Le rapport de présentation	29
2.2. Le projet d'aménagement et de développement durables	30
2.3. Le règlement écrit	32
2.4. Le règlement graphique	36

PRÉAMBULE

1. CONTEXTE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le 22 septembre 2022, la commune de Saint-Thomas a prescrit une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le projet consiste en la création d'un habitat inclusif au sud de la commune, entre le lac et le terrain de tennis. Le terrain appartient à la commune, qui prévoit de délivrer un bail emphytéotique au porteur du projet, l'association ITO, afin d'offrir une alternative d'habitat aux personnes âgées en perte d'autonomie.

Pour que le projet puisse voir le jour, il est nécessaire de modifier des parcelles classées en zone naturelle (N) pour qu'elles puissent accueillir un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 à R. 153-17 du Code de l'urbanisme.

La commune de Saint-Thomas étant compétente en matière de PLU, elle devra se prononcer par la déclaration de projet sur l'intérêt général du projet de construction d'un habitat inclusif.

La délibération adoptant la déclaration de projet emportera l'approbation des nouvelles dispositions du PLU.

La commune de Saint-Thomas a approuvé son PLU par délibération le 23 août 2007. Celui-ci est entré en vigueur le 24 août 2007.

Les terrains concernés par le projet sont les parcelles section C 89 et C 229, en partie.

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

- La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- La modification du zonage des parcelles sus-nommées de N à Nei.
- Le règlement écrit afin d'encadrer le projet qui prendra place sous forme de STECAL.

Cette partie constitue le rapport de présentation du projet et la justification de l'intérêt général et collectif de l'opération, condition sine qua non de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Le second tome du dossier constituera le dossier de mise en compatibilité du PLU, avec notamment l'ensemble des modifications qui seront apportées aux pièces du PLU en vigueur.

S'ajouteront au dossier une évaluation environnementale ainsi que son résumé non-technique en fonction de l'évaluation « au cas par cas » de la MRAe.

Ces deux documents seront présentés lors de l'enquête publique qui portera à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général et collectif de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.