

## LES REGLEMENTS GRAPHIQUES ET ECRIT

Le règlement écrit fixe les règles applicables dans les différentes zones figurant aux règlements graphiques du PLU (plan de zonage).

Il comporte des zones urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Chaque zone comporte plusieurs secteurs et des périmètres spécifiques, pour une traduction réglementaire fine du projet politique du territoire (exprimé par les orientations du PADD).

Ainsi, en application du PADD, le règlement introduit des outils en faveur :

- du recentrage du développement de l'habitat principalement au chef-lieu et dans les secteurs de projets, pour un cœur plus vivant et animé de la vie communale,
- de la poursuite du développement d'un parc de logements plus diversifié, facilitant le parcours résidentiel pour toutes les générations,
- du soutien de l'activité économique artisanale, avec le projet de renouvellement urbain de l'Ancienne Fruitière, ainsi que de l'activité touristique en lien avec les qualités rurales et naturelles de notre commune, en particulier le Môle,
- d'une optimisation programmée des conditions de mobilité et de desserte par les infrastructures et réseaux,
- de la protection renforcée de l'environnement et la biodiversité,
- du renforcement des mesures en faveur de l'activité agricole, de la protection des paysages et d'un fonctionnement plus soutenable, notamment par la limitation de l'étalement urbain et des règles adaptées aux caractéristiques et sensibilités de notre cadre de vie agricole, naturel et patrimonial, qui fait notre identité.

Le règlement graphique fait également apparaître les emplacements réservés, qui permettront à la collectivité de mener une politique foncière, dans l'objectif de réaliser des projets publics ou d'intérêt général.

## LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation constitue :

- le document de présentation de l'analyse du territoire et de la politique d'aménagement retenue,
- le relais explicatif entre d'une part le projet communal (PADD), et d'autre part les dispositions réglementaires mises en œuvre.

Ainsi, il explique comment les grands objectifs du projet de Saint-Jean de Tholome, exprimé dans le PADD, sont déclinés en dispositions dans les différents articles du règlement écrit, dans les zones et périmètres du règlement graphique, en emplacements réservés et en orientations d'aménagement et de programmation. Il devra justifier la prise en compte de l'environnement et l'articulation du PLU avec les documents et normes supérieurs.

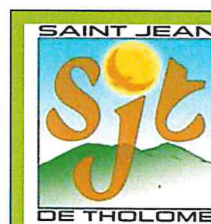
S'il représente une pièce essentielle et obligatoire du dossier de PLU, le rapport de présentation n'est pas un document opposable, contrairement aux règlements écrits et graphiques et aux OAP.

## LES ANNEXES

Elles comportent différentes pièces, en particulier les servitudes d'utilité publiques, les annexes sanitaires (portant sur la gestion des eaux usées et pluviales, l'alimentation en eau potable, la gestion des déchets).

**Un dossier de concertation est à votre disposition en Mairie.**

**Vous pourrez également consulter le projet de PLU et exprimer vos observations lors de l'enquête publique, prévue à l'automne prochain.**



Mairie de SAINT-JEAN DE THOLOME  
Chef-lieu - 74250 SAINT-JEAN-DE-THOLOME  
Tél : 04 50 95 10 38  
Fax : 04 50 95 14 46  
@mail : [mairie@stjeandetholome.fr](mailto:mairie@stjeandetholome.fr)  
Site Internet : [www.stjeandetholome.fr](http://www.stjeandetholome.fr)



# PLU

# SAINT-JEAN DE THOLOME

## La révision du Plan Local d'Urbanisme

### Lettre exceptionnelle d'information

### La révision du PLU

Madame, Monsieur,

La révision du Plan Local d'Urbanisme est une étape importante dans la vie de Saint-Jean de Tholome, son ambition étant de fixer, pour la décennie à venir, les grandes lignes du développement et de l'aménagement de notre commune et de les traduire réglementairement. Les habitants sont logiquement associés à cette démarche participative, dans le cadre de la « concertation ».

Notre précédente lettre d'information, ainsi que la réunion publique qui s'est tenue en mars 2018, vous ont permis de prendre connaissance et de vous exprimer sur le projet de PADD, qui sera la clef de voûte de notre futur PLU.

L'équipe municipale travaille désormais à la finalisation des principes réglementaires du futur PLU de Saint-Jean de Tholome, qui traduisent en règles les orientations du PADD et doivent permettre sa mise en œuvre. Puis le projet de PLU sera validé en juillet prochain et transmis aux institutions concernées (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, SCOT, chambres consulaires, associations agréées, etc...), qui disposeront d'un délai de trois mois pour émettre un avis. En effet, l'ensemble du projet de PLU doit respecter les règles et plans de norme supérieure, qui s'imposent à lui et c'est cette cohérence que les « personnes publiques » vont vérifier, chacune dans son domaine de compétence. Ainsi, sera examiné, le respect du SCOT, qui s'impose aux documents d'urbanisme et notamment limite la consommation d'espace et le nombre de logements que notre futur PLU pourra permettre.

Ensuite, c'est à l'automne 2019 que le projet de PLU pourra être porté à l'enquête publique.

Par rapport au PLU en vigueur de Saint-Jean de Tholome, ce projet de révision prévoit un développement plus recentré de l'urbanisation, pour répondre aux impératifs de modération de la consommation d'espace définis par la loi, et des mesures renforcées de protection de la nature, du patrimoine et des paysages, pour mieux préserver les qualités et l'identité de notre commune.

Ainsi le projet de PLU prévoit le développement de l'urbanisation principalement au chef-lieu et à proximité, où sont souhaitées des opérations qualitatives d'habitat, offrant aux ménages ayant besoin d'une alternative à la maison individuelle, la possibilité de rester ou s'installer dans notre village. Il est attendu de ces projets qu'ils renforcent la centralité de notre chef-lieu dans ses diverses fonctions (habitat, emplois, services...) et améliorent la qualité de vie au village (développement des espaces verts, d'agrément, de convivialité, des services de proximité, liaisons piétonnes...).

Vous trouverez dans cette lettre « spéciale PLU », des informations sur ce projet. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Le Maire, Christine Chaffard  
et le Conseil Municipal.



## LE CONTENU DU PLU

Les pièces constitutives du PLU :

Des objectifs d'ordre général	Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	Pièce 2
Des objectifs spécifiques à des secteurs en particulier	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	Pièce 5
Une transcription des objectifs en règles d'urbanisme et politique foncière	Le plan de zonage et des emplacements réservés Le règlement	Pièce 3
Des documents explicatifs et justificatifs	Le rapport de présentation	Pièce 1
	Le rapport d'évaluation environnementale	
Les autres pièces	Les annexes (document graphique annexe, servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires)	Pièce 4

## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

### Qu'est-ce que le projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le PADD exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. C'est le projet communal qui constitue la **clef de voûte** du document d'urbanisme, sur la base duquel doivent être élaborées les pièces réglementaires (opposables) du PLU (OAP, règlement).

### Rappel des orientations retenues pour le PADD de Saint-Jean de Tholome

**3 GRANDES ORIENTATIONS, pour une AMBITION GENERALE :**

*Pour un village de moyenne montagne vivant et animé dans un cadre de planification territoriale élargi et durable*

**A**

Structurer et développer le chef-lieu de Saint-Jean-de-Tholome, rechercher une identité villageoise qui lui soit propre.

**B**

Conserver et valoriser le cadre de vie encore rural et de qualité.

**C**

Promouvoir un développement économique adapté à l'échelle et aux moyens de la commune.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

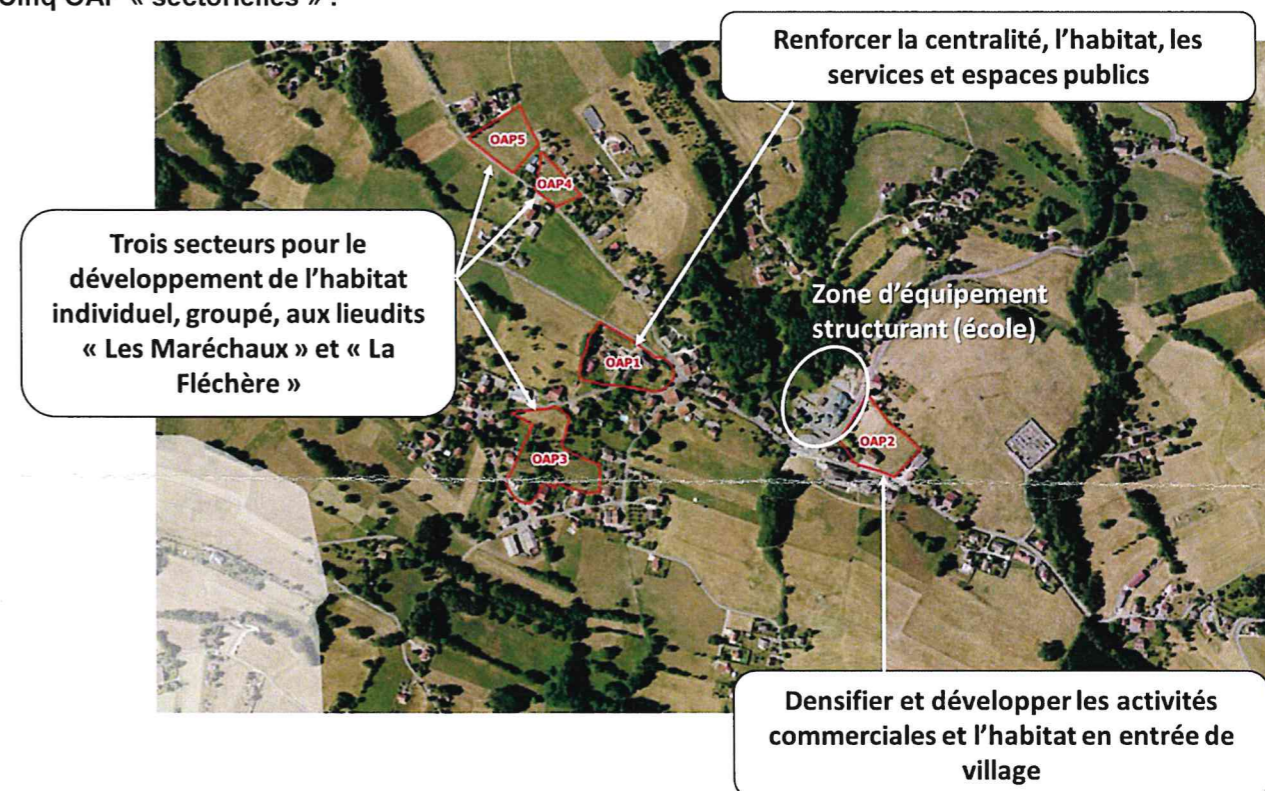
### Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues pour le projet de PLU de Saint-Jean de Tholome

Cinq OAP « sectorielles » :



Une OAP « patrimoniale » en vue de la protection et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et identitaire de Saint-Jean de Tholome :

Elle permet de définir les orientations et/ou les actions visant à :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine,
- préserver et valoriser le patrimoine bâti d'origine rurale (anciennes fermes), ainsi que ses abords et le petit patrimoine (mazots, fontaines...),
- améliorer l'insertion des constructions neuves, en cohérence avec nos paysages,
- favoriser la création d'espaces réservés à la nature en espace urbanisé,
- préserver la biodiversité.

