

Département de la HAUTE-SAVOIE

EXTRAIT DU REGISTRE

Arrondissement de BONNEVILLE

Canton de SAINT-JEOIRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune de ST-JEAN-de-THOLOME

L'an deux mil dix neuf, le 8 juillet

Le Conseil Municipal de la Commune de **ST JEAN DE THOLOME**

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Christine CHAFFARD, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 13

Date de Convocation du Conseil Municipal : 01/07/2019

Présents : Mme CHAFFARD Christine, Mme CHATEL LOUROZ Nadia, Mme REIGNIER Christine, M. Philippe GEVAUX, M. CHATEL Gilbert, M. CHAFFARD Didier, M. BOLZONI Philippe, M. MAGREULT Fabrice, M. MOSSUZ Pierre – Henri, M. PAGNOD Eric

Absents excusés : M. Marc SINTES (procuration Christine REIGNIER), Mme LOPEZ LUISET Patricia (procuration Christine CHAFFARD).

Absents : M. Angelo PARISI

Mme CHATEL LOUROZ Nadia a été élue secrétaire de séance

Pour : 12, Contre : 0, Abstention : 0

Objet : Bilan de la concertation et arrêt du PLU

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-11 à L.153-22 et R.153-2 à R. 153-10,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'environnement,

VU la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

VU la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,

VU la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération en date du 6 février 2017, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, et définissant les modalités de la concertation,

VU le débat en séance publique du Conseil Municipal en date du 5 février 2018 relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme,

VU le bilan de la concertation présenté par Madame le Maire, conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme,

VU la décision de la MRAE en date du 24 avril 2019, ne soumettant pas le projet de révision du PLU de Saint-Jean de Tholome à évaluation environnementale.

VU le projet de révision du plan local d'urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement, les documents graphiques et les annexes, conformément aux articles R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme qui a fait l'objet d'une présentation en séance et a été mis à disposition pour consultation par l'ensemble des conseillers municipaux,

Considérant la présentation des modalités selon lesquelles la concertation s'est déroulée pendant la procédure,

Considérant le bilan de la concertation établi conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme et ci-après annexé,

Considérant le débat sur le bilan de la concertation,

Considérant le projet de PLU, et notamment le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et le règlement graphique, les annexes et les OAP,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale, directement intéressés, à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, conformément aux articles L.153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux associations locales d'usagers agréées, associations de protection de l'environnement agréées ou communes limitrophes conformément à l'article L.132-12 du code de l'urbanisme.

Madame le Maire rappelle les objectifs de la révision du PLU de Saint-Jean de Tholome :

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'il a délibéré le 6 février 2017, pour engager une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur afin de doter Saint-Jean de Tholome d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire, territorial, et aux exigences actuelles de la commune dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économiques, sociales.

Les objectifs poursuivis étaient alors les suivants :

- Cohérence et compatibilité avec les orientations du SCOT des Trois Vallées en cours d'élaboration, auquel appartient Saint Jean de Tholome, notamment en matière de consommation de l'espace, de production de logements, d'évolution démographique, de développement économique et touristique, et de préservation des espaces naturels et agricoles...
- Cohérence et/ou conformité avec les objectifs d'aménagement du territoire sou tendus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en particulier les lois "Solidarité et Renouveau Urbain" (du 13 décembre 2000), "Urbanisme et Habitat" (du 02 juillet 2003), "Accès au Logement et un Urbanisme Rénové" (du 24 mars 2014) et "Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt" (du 13 octobre 2014), ainsi que la Loi Montagne (9 janvier 1985 réécrite le 28 décembre 2016).
- Besoins et projets propres à la commune, avec l'objectif principal d'un développement maîtrisé et adapté aux caractéristiques géoéconomiques de la commune, en se fondant sur les principaux axes de réflexion suivants :
 - la vie et l'animation du village à maintenir et à conforter par le développement structuré du logement, des équipements, du commerce et des services, ainsi que la poursuite de l'aménagement de l'armature des espaces publics et collectifs, avec l'objectif d'un développement urbain cohérent avec le rôle attendu pour Saint Jean de Tholome et les perspectives d'évolution du territoire communal définis par le SCOT des Trois Vallées actuellement approuvé,
 - un recentrage du développement de l'urbanisation à engager prioritairement au chef-lieu afin de renforcer son identité villageoise, par la mise en œuvre d'opérations type « éco quartier » et d'aménagements structurants,
 - un développement modéré, voire limité des hameaux et groupements de constructions, au regard des sensibilités environnementales et agricoles présentes à leurs abords, des dispositions de la Loi Montagne, mais également au regard des capacités des réseaux divers, en mettant en adéquation le développement de l'urbanisation et les capacités de la commune à réaliser ces travaux de confortement de réseaux, notamment dans la programmation de l'extension de l'urbanisation,
 - la poursuite de la diversification de l'offre en logements, ainsi que la mixité sociale à renforcer, au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population, de l'amélioration du parcours résidentiel sur la commune, notamment en faveur des jeunes et des seniors, et de la modération de la consommation de l'espace, en cohérence avec les dispositions de la Loi SRU, les objectifs de production de logements définis par le SCOT des Trois Vallées.
 - le maintien de la pérennité de l'activité agricole sur la commune, dont il convient de soutenir la diversification mais aussi son rôle dans l'identité et la qualité du paysage communal, tout en prenant en compte le nécessaire développement démographique de la commune.

- un potentiel économique à préserver et à soutenir pour le maintien de l'animation et le développement de l'emploi sur la commune, mais aussi sur le territoire du SCOT des Trois Vallées. Sur ce point :
 - permettre la mise en œuvre d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) à proximité du lieu-dit « Chez Beroud » au départ de la montée du Môle, dans l'objectif d'offrir une offre touristique structurée autour de la nature, des paysages et de la culture,
 - favoriser le développement d'un tourisme vert, et des loisirs de pleine nature,
 - permettre le maintien, voire le développement de l'artisanat,
 - porter une réflexion sur le possible développement du service et du commerce sur la commune,
- œuvrer à différentes échelles territoriales pour le développement d'une mobilité durable. Sur ce point :
 - renforcer progressivement les modes « doux » sur le territoire communal, notamment au sein du chef-lieu et en direction des hameaux proches, et poursuivre la sécurisation du réseau routier,
 - soutenir le renforcement du transport collectif sur le territoire des Trois Vallées.
- la protection des espaces naturels à assurer, ainsi que leur fonctionnalité écologique, en cohérence avec les orientations du SCOT des Trois Vallées en la matière. Sur ce point :
 - prendre en compte les éléments de la trame verte et bleu dans l'aménagement du territoire communal, notamment les continuums ou les corridors écologiques pour en assurer la protection,
 - favoriser la pénétration de la nature et la biodiversité en milieu habité.
- l'évolution d'un cadre bâti et paysager à maîtriser, induisant de :
 - stopper l'urbanisation diffuse au sein des espaces agricoles et naturels,
 - préserver et permettre la valorisation du patrimoine bâti historique et rural,
 - rechercher une meilleure unité dans l'expression architecturale des nouvelles constructions, ainsi que dans l'aménagement de leurs abords en prenant mieux en compte le « sens du lieu ».
- le soutien aux économies d'énergies, au développement des énergies renouvelables, à la bonne gestion des eaux pluviales, et le maillage du traitement des déchets à promouvoir.
- la prise en compte et la lutte contre les risques et les nuisances, notamment les aléas naturels, et par des choix d'aménagement qui privilégient la proximité et la mixité des fonctions, l'accès aux transports collectifs, les modes de déplacements doux, ainsi qu'en promouvant la qualité environnementale et paysagère dans les aménagements et une empreinte écologique faible des constructions.

Madame le Maire rappelle que la commune de Saint-Jean de Tholome, soucieuse d'informer sa population sur l'élaboration du PLU, de recueillir les réactions et de débattre sur les orientations retenues pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a mis en œuvre le dispositif suivant :

- Organisation de deux réunions de concertation publique dans les locaux municipaux aux grandes étapes de la révision du PLU : réunion n°1 en mai 2017, réunion n°2 en mars 2018. En outre, deux ateliers participatifs ont été organisés, permettant d'associer la population à la définition d'un projet partagé. Ces ateliers ont eu lieu en novembre 2017.

- Diffusion de quatre lettres d'information à la population aux grandes étapes de la révision du PLU : lettre d'information n°1 en mai 2017, lettre d'information n°2 en novembre 2017, lettre d'information n°3 en mars 2018 et lettre d'information n°4 en juin 2019.
- Mise à disposition d'un registre en mairie destiné à accueillir les observations du public, pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public.
- Mise à disposition en Mairie de documents d'information sur la révision du PLU (études, éléments de diagnostic, PADD...), au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure.

Madame le Maire présente ensuite le bilan de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, les habitants et les autres personnes concernées.

Elle précise qu'en application de l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal doit, par délibération, tirer le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU, ce bilan pouvant être tiré simultanément à l'arrêt du projet.

Ce bilan est annexé à la présente délibération. Il fera en outre partie des documents joints au dossier d'enquête publique.

Madame le Maire propose les conclusions suivantes pour le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération :

Elle souligne, en premier lieu, que les remarques formulées dans le cadre de la concertation n'ont pas remis en cause le respect de ses modalités définies par la délibération du 6 février 2017.

Le Conseil Municipal se félicite de l'intérêt porté par les habitants au projet communal. Le nombre de personnes présentes aux réunions publiques, la participation aux ateliers publics, la teneur des remarques formulées ont révélé l'intérêt de la population pour les questions d'intérêt général relatives au développement de la commune et touchant directement à son cadre de vie.

Les inquiétudes de la population concernant l'étude de faisabilité de l'exploitation d'une carrière, ont été prises en compte. Ce projet n'est pas inscrit réglementairement au projet de PLU, qui protège le site par son classement en EBC.

Cette concertation a permis au Conseil Municipal de s'assurer que la population a été informée et a pu s'exprimer sur le projet de révision du PLU, et de la prise en compte des principales préoccupations exprimées par la population dans le projet communal.

Au vu des remarques formulées et des éléments de réponse qui ont pu être apportés, le Conseil Municipal est appelé à tirer un bilan de la concertation positif.

Madame le Maire présente le projet de PLU.

Le PLU est un document de planification portant obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. A ce titre, il exprime le droit des sols, et sert de cadre de cohérence aux différentes actions et opérations d'aménagement.

Il est également une occasion privilégiée pour :

- Réaliser un diagnostic général et réaliste de la situation communale sur des thèmes divers : démographie, habitat, économie, urbanisation, équipements divers, environnement, paysages.
- Prendre en compte les enjeux exprimés par les personnes publiques associées à la démarche d'élaboration ou consultées à leur demande : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Communauté de Communes, chambres consulaires, communes voisines...
- Engager un véritable débat démocratique, enrichi par la participation de la population dans le cadre de la concertation, laquelle a été informée et invitée à participer aux réflexions en cours tout au long de la procédure.

Il résulte d'une maturation politique et technique, qui a nécessité plusieurs mois d'études et de réflexions, et a engagé des moyens techniques et financiers importants pour la commune.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs pièces :

- le Rapport de Présentation, composé de deux cahiers (pièces n°1-1 et 1-2 du PLU).
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2 du PLU).
- le Règlement Ecrit (pièce n°3-1 du PLU) et Graphique (pièce n°3-2 du PLU).
- les Annexes, (pièce n°4 du PLU), comprenant les Annexes Sanitaires, Servitudes d'Utilité Publiques, Document Graphique Annexe.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU).

Le dossier complet de PLU a été mis à disposition du Conseil municipal en Mairie, afin qu'il puisse le consulter.

Lors de sa mise à l'enquête publique, ce dossier sera complété des avis émis par les personnes publiques associées (collectivités ou organismes associés ou consultés), ainsi que du bilan de la concertation.

1. Le diagnostic et l'Etat Initial du site et de l'Environnement

Le rapport de présentation (Pièce n°1-1 du PLU) comprend notamment les parties suivantes :

- synthèse du diagnostic et Etat Initial du site et de l'Environnement,
- exposé des choix retenus,
- bilan général sur les capacités d'accueil du PLU et la consommation d'espace,
- manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et analyse des effets attendus de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Une annexe au rapport de présentation comprend le diagnostic détaillé (Pièce n°1-2 du PLU).

Le diagnostic général et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre de la révision du PLU ont mis en exergue les points forts et les points faibles, les opportunités et les menaces d'évolution du territoire communal, pour les thématiques abordées.

Une analyse transversale des enjeux thématiques a permis de dégager deux enjeux environnementaux majeurs pour le territoire :

- ENJEU 1 : L'équilibre entre le développement urbain de la commune, la ressource en eau et la préservation des espaces naturels, agricoles et des espèces associées :
 - Préserver un cadre de vie de qualité : protection des espaces naturels, de l'agriculture extensive et des dynamiques de déplacement de la faune sauvage.
 - Gérer les risques naturels, liés notamment aux inondations et aux mouvements de terrain.
 - Protéger la ressource en eau en termes de quantité et de qualité.
 - Conserver le patrimoine bâti et les paysages ruraux et montagnards garants de l'identité de la commune.
- ENJEU 2 : Le développement d'une stratégie énergétique globale qui vise à réduire les consommations et limite les émissions de gaz à effet de serre :
 - Structurer et organiser le territoire pour réduire les déplacements en voiture individuelle, en favorisant les déplacements de proximité.
 - Favoriser le développement des modes de déplacement doux ou des transports en commun / à la demande.
 - Développer des formes urbaines et architecturales peu consommatrices d'énergie et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

De l'approche thématique ont pu être dégagés les enjeux transversaux pour l'avenir de Saint-Jean de Tholome, rappelés ci-après :

- LA POURSUITE DU RENFORCEMENT ET L'ORGANISATION DE LA VIE DE PROXIMITE, pour :
 - ... un chef-lieu plus animé et structuré,
 - ... une organisation territoriale (mobilité, mixité fonctionnelle) permettant la réduction de la consommation d'énergie et des déplacements,
 - ... relever les enjeux sociétaux de demain.

↳ *Au profit de la qualité de vie des habitants actuels et futurs, et d'un fonctionnement plus "soutenable".*

- LE CONFORTEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS TOUTES SES COMPOSANTES, pour :
 - ... un village animé et dynamique,
 - ... l'accès de la population à l'emploi et aux services,
 - ... la vie de proximité permettant la réduction de la consommation d'énergie et des déplacements.
 - ... l'activité agricole, pour sa fonction économique et de « jardinier du paysage ».

↳ *Au profit de la vie et de l'animation de la commune et du territoire de la CC4R.*

- LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, avec :
 - ... des milieux agricoles et naturels, supports de l'identité de la commune et de ses richesses écologiques,
 - ... un cadre paysager très largement rural et montagnard, qui participe de l'identité du cadre de vie de la commune.

↳ *Au profit de la qualité du cadre de vie de la commune, donc de son attractivité.*

2. Le PADD

Sorte de charte politique, le PADD est la « clef de voûte » du PLU. Il expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, qui concernent l'organisation de l'ensemble du territoire communal, pour les années à venir.

Le PADD (Pièce n°2 du PLU) constitue une pièce obligatoire du dossier de PLU. Bien que non opposable aux permis de construire, il est essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme : les autres pièces du PLU qui ont une valeur juridique doivent être en cohérence avec le PADD.

Les enjeux dégagés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont inspiré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Jean de Tholome, qui a fait l'objet d'un débat du Conseil Municipal.

Le PADD s'organise à partir de trois grands axes de travail, déclinés ensuite en orientations induites, qui constituent la vision de l'avenir de Saint-Jean de Tholome, portée par le Conseil municipal, en concertation avec la population.

L'axe I du PADD définit le fondement du projet communal : la volonté d'affirmer le rôle d'accueil de la commune, en direction de l'ensemble de la population locale, afin de maintenir un équilibre social et générationnel de la population, et notamment permettre la vie et l'animation du Chef-Lieu... ce tout en répondant aux enjeux de limitation de la consommation d'espace.

L'axe II du PADD aborde le cadre de vie, dans ses dimensions environnementales et paysagères. Les objectifs définis visent la préservation et la valorisation des qualités du territoire, dont nous sommes les dépositaires temporaires, et qui constituent un patrimoine commun, par le biais d'un mode de développement de l'urbanisation limitant les impacts sur l'environnement, épargnant les espaces naturels et paysagers sensibles, prenant en compte les risques, et œuvrant pour une meilleure gestion des ressources naturelles, et d'une amélioration de la qualité du cadre de vie urbanisé.

L'axe III du PADD aborde la question économique, à la fois dans sa dimension agricole, pastorale et forestière, touristique, mais aussi artisanale et de services, afin que Saint-Jean de Tholome participe, à son échelle, au dynamisme et au devenir économique du territoire de la CC4R, et à l'animation de la commune.

Le projet communal exprimé dans le PADD de Saint-Jean de Tholome reflète la volonté de pérenniser les équilibres actuels du territoire, en préservant les sites et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel agro-pastoral de la commune, et en limitant les extensions de l'urbanisation.

Ceci induit, à échéance du PLU, un développement organisé des secteurs dédiés au confortement de l'offre d'habitat diversifié, le développement de la mixité des fonctions, en majeure partie au chef-Lieu, permettant :

- **de rationaliser le fonctionnement du territoire : renforcement de la vie de proximité, de la mixité sociale, optimisation des infrastructures,**
- **de modérer la consommation d'espace, en faveur de la préservation des terres agricoles et de la valorisation des qualités paysagères et environnementales du territoire.**

3. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Il s'agit, à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, de préciser et de maîtriser le développement de secteurs stratégiques pour le développement de la commune.

Les OAP (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles 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, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle ont été définies au sein du PLU de Saint-Jean de Tholome :

L'OAP 1 « Ancienne Fruitière » et l'OAP 2 « cœur du chef-lieu », sont situées au Chef-lieu, en vue de son confortement, du développement de l'habitat accessible, des activités économiques, de son animation, le confortement des espaces et équipements publics et d'intérêt collectif.

L'OAP 3 « Les Maréchaux » située en continuité du Chef-lieu, ainsi que l'OAP 4 « La Fléchère Sud » et l'OAP 5 « La Fléchère Nord », situées non loin du chef-lieu, visent le développement de l'habitat, et une forme de diversification.

Les OAP sectorielles comprennent :

- Une présentation du site concerné,
- Les enjeux d'aménagement portés par le secteur dans le cadre du projet communal,
- Les principes d'aménagement, à respecter en termes de compatibilité, et en matière d'accès et desserte, de forme urbaine, d'espaces collectifs et de gestion des eaux pluviales,
- Le programme de constructions,
- Un schéma d'aménagement, opposable.

Le PLU définit également une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale, sur les questions relatives à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

Au sein de cette OAP, 3 fiches-action sont déclinées :

- fiche action 1 : «protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune».

- fiche action 2 : «protéger et mettre en valeur le grand paysage».
- fiche action 3 : «protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords».

Cette OAP patrimoniale est accompagnée d'un document graphique localisant, sur le territoire communal, les thèmes faisant l'objet d'orientations et recommandations.

4. Les règlements graphique et écrit

Le règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU) et le règlement graphique (pièce n°3-2 du PLU), résultent de la transcription réglementaire du projet communal. Ils indiquent les conditions d'occupation et d'usage du sol selon les secteurs de la commune, auxquels il est indispensable de se référer pour tout projet d'urbanisme, public ou privé.

Le règlement graphique du PLU fait apparaître les différentes délimitations qui renvoient au règlement du PLU :

- Les zones du PLU : urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles, lesquelles sont pour la plupart déclinées en « secteurs ».
- Des périmètres ou linéaires, qui se superposent aux zones, traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles particulières figurant dans le règlement des zones concernées.

En outre, le règlement graphique fait apparaître les emplacements réservés, ainsi que leur liste, couvrant les espaces sur lesquels la commune entend mener une politique foncière dans un objectif d'intérêt général.

Les zones du PLU :

Quatre grandes typologies de zones sont mises en œuvre sur le territoire :

- Les zones urbaines, qui comprennent :
 - La zone « UH », ou « Urbanisée à vocation d'Habitat », qui correspondent pour l'essentiel à des espaces déjà construits, mais où des nouveaux projets peuvent compléter l'existant.

Cette zone se compose de secteurs qui sont identifiés différemment du fait de leurs fonctionnalités urbaines :

 - le secteur UHc, à vocation de confortement et de mixité des fonctions urbaines du centre du chef-lieu, caractérisé par une densité admise plus importante,
 - le secteur UHh, correspondant aux secteurs urbanisés à fonction résidentielle dominante, caractérisé par une densité modérée.
 - La zone « UE » ou "Urbanisée à vocation d'Équipement », réservée au secteur d'équipements public et d'intérêt collectif situé au chef-lieu.
- Les zones "AU", ou "A Urbaniser", qui couvre les secteurs destinés à être urbanisés, et qui comprennent :
 - Le secteur 1AUHc : destiné à être urbanisé à court ou moyen terme, à vocation de développement et de mixité des fonctions urbaines du centre du chef-lieu. Il répond à la volonté de confortement du chef-lieu, de ses services et espaces publics,

- Les secteurs 1AUH : destinés à être urbanisés à court ou moyen terme, à vocation dominante de développement structuré de l'habitat de moyenne densité.
- La zone 2AU : destinée à être urbanisée à moyen ou long terme, Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU, et la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone agricole (A)

La délimitation de la zone agricole au plan de zonage revêt une importance particulière pour la mise en œuvre du projet communal :

- en tant qu'activité économique à part entière, à soutenir,
- de par son rôle d'entretien des espaces ouverts, contribuant à la qualité du paysage communal.

Le règlement de la zone agricole fixe des conditions cumulatives précises à l'admission de tout "local de surveillance" nécessaire et lié au fonctionnement d'une exploitation agricole professionnelle.

Y sont notamment autorisées les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition toutefois que leur implantation dans la zone soit nécessaire à ladite activité.

Au sein de cette zone A, sont compris des secteurs destinés à l'activité pastorale (Aa), au sein desquels les constructions agricoles sont interdites, en vue du soutien de cette activité et afin de préserver leur caractère ouvert, en cohérence avec le plan pastoral dans lequel la commune est engagée.

Le choix a été fait de restituer en zone agricole plusieurs secteurs classés au précédent PLU en zones constructibles et naturelle, en raison de leur caractère agricole dominant et/ou de la volonté de reconquête de ces espaces pour l'activité agricole et pastorale.

La zone agricole et ses secteurs représentent une superficie totale de 638 ha, soit 52% du territoire, et une augmentation de 152 ha par rapport au PLU en vigueur.

La zone naturelle (N)

Cette zone assure principalement la protection des espaces boisés, des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales et paysagères particulières, en particulier pour les espaces situés le long des berges des cours d'eau, pour lesquels le choix a été fait de reconnaître une vocation naturelle en raison de leur sensibilité paysagère et environnementale.

La délimitation de la zone naturelle, contribue à répondre à plusieurs orientations du PADD, liées à la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire.

Au sein de la zone naturelle, des secteurs Ne sont identifiés, visant à permettre le développement des activités de loisirs de pleine nature, notamment au Môle.

La zone naturelle et ses secteurs représentent une superficie totale de 535 ha, soit 43% du territoire, et une réduction de 123 ha par rapport au PLU en vigueur, au profit de la zone agricole principalement.

LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES :

Elles traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles spécifiques intégrées dans le règlement des zones concernées. Sont distingués :

- Les secteurs soumis à OAP sectorielles (au titre de l'article L151-8 du CU), au nombre de cinq.

- Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de l'article L151-13 du CU), au nombre de trois, en vue du développement d'activités économiques (artisanales, touristique) situées au sein des zones agricoles et naturelles.

LE REGLEMENT ECRIT DU PLU

CHAPITRE I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités		
ARTICLE 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1-1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits	<u>Objectifs</u> : Eviter toute occupation ou utilisation incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances.
	1-2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	<u>Objectifs</u> : Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, et notamment certaines activités.
ARTICLE 2 Mixité fonctionnelle et sociale	<u>Objectifs</u> : Encourager voire imposer une mixité des fonctions au sein de la zone, ainsi qu'une mixité sociale dans l'habitat.	
CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
ARTICLE 3 Volumétrie et implantation des constructions	3-1 : Emprise au sol (CES)	<u>Objectifs</u> : Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction. Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différencié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.
	3-2 : Hauteur	<u>Objectifs</u> : Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs et les intentions de densifications. Un élément important (chiffré) de régulation, s'exprimant en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : hauteur au faîtage).
	3-3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Objectifs</u> : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores. Modeler la forme urbaine.
	3-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Objectifs</u> : Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions. Modeler la forme urbaine.
	3-5 : Implantation sur une même propriété	<u>Objectifs</u> : Veiller à garantir l'ensoleillement des constructions en réglementant l'implantation des constructions nouvelles à proximité. Modeler la forme urbaine.

CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
ARTICLE 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4-1 : Aspect des façades	Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées).
	4-2 : Aspect des toitures	
	4-3 : Clôtures	Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU).
ARTICLE 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	5-1 : Espaces verts	Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines). Développer "la nature en ville". Favoriser une gestion douce des eaux pluviales

ARTICLE 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	5-1 : Espaces verts	Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines).
	5-2 : Plantations	
	5-3 : Gestion de la pente	Développer "la nature en ville".
	5-4 : Espaces perméables	Favoriser une gestion douce des eaux pluviales
ARTICLE 6 Stationnement	6-1 : Stationnement des véhicules automobiles	Assurer le stationnement des véhicules généré par une occupation du sol hors des voies publiques. Mieux prévoir le stationnement des deux roues.
	6-2 : Stationnement des vélos	Différencier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social).

CHAPITRE III : Equipements et réseaux		
ARTICLE 7 Accès et voirie	7-1 : Les accès	Objectif : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.
	7-2 : La voirie	Objectif : Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".

<p>ARTICLE 8</p> <p>Desserte par les réseaux</p>	<p>8-1 : Alimentation en eau potable</p>	<p>Objectif :</p> <p>Prévoir les bonnes conditions sanitaires de l'urbanisation et les principes de raccordement aux réseaux publics => pour un niveau d'équipement suffisant aux besoins actuels et futurs, et conforme aux textes en vigueur et en cohérence avec le volet assainissement des eaux usées figurant an annexes du PLU.</p> <p>Gérer l'évacuation des eaux pluviales, pour limiter les risques d'inondation induits par l'imperméabilisation croissante des sols, en cohérence avec le volet assainissement des eaux pluviales figurant en pièce annexe du PLU.</p> <p>Gérer l'implantation des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution.</p> <p>Gérer les dispositifs de collecte des déchets, en cohérence avec le volet déchets figurant en pièce annexe du PLU.</p>
--	--	--

5. Les capacités d'accueil du PLU et la consommation d'espace

S'attachant à la fois à la cohérence avec le PADD, ainsi qu'au respect des principes d'équilibre et limitation des espaces naturels et agricoles imposés par la loi, le PLU de Saint-Jean de Tholome tend vers une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En termes de capacités d'accueil

le PLU permet potentiellement la mise en œuvre d'environ 150 nouveaux logements, y compris la capacité d'accueil de la zone 2AU, sur laquelle demeure une incertitude.

En prenant en compte les logements déjà réalisés ou en cours depuis 2017 (une quinzaine de logements), cette capacité d'accueil se situe en dessous de celle indiquée pour Saint-Jean de Tholome, par le SCOT des Trois Vallées, à échéance de ce dernier (200 à 220 logements). Toutefois, dans l'hypothèse de deux générations de PLU successives durant la durée du SCOT, ayant des capacités d'accueil équivalentes, la capacité d'accueil de ce PLU dépasse la moitié du nombre de logements indiqué par le SCOT. Il conviendra, dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du PLU, d'évaluer le nombre de logements réalisés et d'adapter en conséquence la capacité d'accueil de l'éventuel PLU suivant.

En termes de consommation d'espace

Le PLU s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace :

- Par une limitation à 3,8 ha de l'extension de l'enveloppe urbaine, marquant un net ralentissement par rapport aux tendances passées,
- Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles » mises en œuvre,
- Par un dispositif réglementaire permettant la réalisation de formes urbaines moins consommatrices d'espaces pour l'habitat, le tout adapté aux caractéristiques du cadre géographique et bâti communal, (notamment par les articles 4 et 5),
- Par l'urbanisation prioritaire et l'optimisation des espaces au sein et en continuité du chef-lieu, ainsi que par une incitation à l'évolution du bâti existant et au renouvellement urbain maîtrisé.

Les grands équilibres entres espaces sont préservés et le PLU de Saint-Jean de Tholome met en œuvre les moyens incitatifs de consommer « moins et mieux » l'espace.

6. Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

Intégration des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux transversaux ont été pris en compte lors l'élaboration du PLU au niveau des divers documents qui le composent, à savoir le projet politique (PADD) et sa traduction réglementaire (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

Incidences du PLU sur l'environnement et mesures

La notion de développement durable nécessite de trouver un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux et implique ainsi ponctuellement la persistance d'incidences environnementales potentielles.

Celles-ci sont évaluées au regard des données d'état des lieux disponibles, entraîne la formulation de recommandations complémentaires et sont prises en compte dans les indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement.

L'analyse des documents constitutifs du projet de PLU révèle les incidences favorables et défavorables du projet communal sur l'environnement.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire :

- **TIRE** le bilan de la concertation sur le projet de Plan Local d'Urbanisme,
- **ARRETE** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean de Tholome tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **PRECISE** que le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme,
- **PRECISE** que le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté sera communiqué pour avis aux communes limitrophes et organismes qui ont demandé à être consultés,
- **DIT** que la présente délibération sera transmise à M. le préfet et sera affichée pendant un mois en mairie, conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme,
- **AUTORISE** Madame le Maire à exécuter la présente délibération et, notamment, à signer tout document de type administratif, technique ou financier relatif à cette opération.

Ainsi fait et délibéré à St Jean de Tholome les jours, mois et an que dessus.

Le Maire,



Délibération certifiée exécutoire par le Maire compte tenu de la transmission en sous – préfecture le :
et de sa publication le :