



## 1. GENERALITES

### **1.1 PREMIER CAS : LA ZONE AU POSSEDE DES EQUIPEMENTS SUFFISANTS EN PERIPHERIE**

Si les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une **zone AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, alors les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

En conséquence, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate est dite **1AU**.

### **1.2 DEUXIEME CAS : LA ZONE AU POSSEDE DES EQUIPEMENTS INSUFFISANTS EN PERIPHERIE**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une **zone AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone non dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate est dite **2AU**. Pour en savoir plus sur la définition des zones à urbaniser, il faut se reporter à ***l'article R 123.6 du code de l'urbanisme***.

En conséquence, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate est dite **1AU**.

### **1.3 ZONE 1AU**

Les **zones 1AU** font partie des zones à urbaniser.

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir une urbanisation future à court terme à dominante d'habitat. Elle est dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie – voies publiques, eau électricité et le cas échéant assainissement – et est ainsi baptisée **zone 1AU**, se différenciant d'une zone non dotée de ces équipements, baptisée **2AU**.

Une zone classée **1AU** est constructible dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (organisation du secteur, règles d'implantation des constructions).

**Les secteurs spécifiques des zones 1AU :**

- **1AUa** : Habitat.
- **1AUb** : Habitat.
- **1AUc** : Situé dans le centre-bourg, il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale, et à prolonger la densité du centre-bourg.

La constructibilité en **zone 1AU** peut être déterminée et autorisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il faut dans ce cas se reporter au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### 1.3.1 Zone 1AUE

Les **zones 1AUE** font partie des zones à urbaniser.

Zone destinée à accueillir une urbanisation future à court terme avec des constructions dédiées à l'activité économique notamment pour l'artisanat, le commerce, les bureaux, l'industrie.

Ce secteur correspond aux zones d'extension urbaine du bourg, de densité moyenne à vocation d'habitat, de services et d'équipements nécessaires à la vie sociale.

Les secteurs spécifiques des **zones 1AUE** :

- **1AUEa** : Constructions nécessaires aux activités agricoles et habitat lié.
- **1AUEb** : Activités économiques.
- **1AUEc** : ZACOM (commerces).
- **1AUEd** : Activités tertiaires.

### 1.3.2 Zone 1AUP

Les **zones 1AUP** font partie des zones à urbaniser.

Zone destinée à accueillir une urbanisation future à court terme à dominante d'équipements publics, aux alentours d'équipements déjà présents le cas échéant.

## 1.4 ZONE 2AU

Les **zones 2AU** font partie des zones à urbaniser.

On retrouve dans une **zone 2AU** des secteurs dédiés à l'habitat et aux équipements publics.

Dans la dénomination des zones PLU, il s'agit de zones destinées à accueillir une urbanisation future à moyen terme à dominante d'habitat. Ces zones ne sont pas dotées d'équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate, d'où leur catégorisation en **2AU**, par opposition à **1AU**. En théorie, une **zone 2AU** est réputée inconstructible, et leur urbanisation est soumise à une évolution du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisation qui fait autorité (modification ou révision).

Théoriquement inconstructible du fait de l'absence d'équipements suffisants, une **zone 2AU** peut devenir constructible. C'est le cas par exemple lorsque la commune a l'intention de réaliser les réseaux à brève échéance. Puisque les différents réseaux et accès à l'énergie ou aux voies de transport va être réalisé, alors la zone va évoluer. Les terrains qui sont en **zone 2AU** pourront être classés en zone AU constructible (1AU).

Attention. Il ne suffit pas que la commune énonce sa simple intention de réaliser les travaux. Il convient qu'un rapport de présentation soit rédigé, avec toutes les précisions nécessaires sur les intentions concrètes de la commune. Une date de réalisation des travaux devra figurer dans ce rapport. La commune doit aussi indiquer les délais estimés pour les travaux de viabilisation.

## 2. CARACTERE SPECIFIQUE A SAINT-THOMAS

Située en périphérie immédiate du village, la **zone 1AU** recouvre des terrains libres réservés par le PLU pour l'urbanisation future sous forme de lotissements ou opérations d'ensembles.

Elle a vocation d'extension du village, elle pourra donc recevoir les habitations, les services et les activités.

Elle est partiellement équipée. Pour l'ensemble des 2 sites de la zone, compte tenu des réseaux à créer à la charge des aménageurs et du foncier existant, les opérations d'urbanisation ne se feront que dans le cadre d'une opération d'ensemble intéressant le quartier dans sa globalité.

L'organisation de la desserte automobile et la voirie piétonne devront se référer aux « orientations d'aménagement » qui constitue la pièce 3 du PLU (consultable en mairie).

### **3. REGLEMENT APPLICABLE POUR NOTRE COMMUNE**

#### **3.1 SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **3.1.1 Article 1AU-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions isolées.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial, de stationnement.
3. Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement des caravanes isolées.
5. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires de stationnements ouvertes au public.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferraille.
8. Les installations classées autres que celles énoncées dans l'article 1AU--1.
9. Les défrichements et arrachages des alignements d'arbres repérés au plan.

##### **3.1.2 Article 1AU-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

###### **3.1.2.1 Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages dans les alignements d'arbres figurant au plan, sont soumis à autorisation.

###### **3.1.2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :**

- Les lotissements à usage principal d'habitation et ensembles d'habitation à condition qu'ils soient réalisés :
  - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant au moins la totalité des unités foncières non bâties du secteur,
  - Respectent les orientations d'aménagement définies dans le PLU.
- Les constructions à usage d'habitation, commerces, bureaux, activités non classées, hôtelier, restauration, soins et repos, d'équipements collectifs, à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre des opérations définies au paragraphe ci-dessus.
- Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaire à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

#### **3.2 SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

##### **3.2.1 Article 1AU-3 – Accès et voiries**

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le tracé des voies et les accès doivent se référer aux schémas donnés dans les orientations d'aménagement. Sur la RD58, les sorties individuelles sont interdites au lieu-dit « EN PALAS ».
3. Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne pas présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privées communales.
4. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagées de façon à apporter la

moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

5. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **3.2.2 Article 1AU-4 - Desserte par les réseaux**

#### **3.2.2.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **3.2.2.2 Assainissement**

##### **1. Eaux usées et eaux vannes**

- Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les « Annexes Sanitaires » du PLU (consultables en mairie).

L'évacuation dans les fossés des eaux usées traitées est autorisée si des dispositifs de contrôle de la qualité des rejets sont réalisés selon les prescriptions du service de contrôle concerné.

- Pour l'assainissement des bâtiments autorisés autres que des maisons d'habitation individuelle, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière à la charge du demandeur doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

##### **2. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Le rejet au fossé des eaux pluviales se situera en amont du rejet issu du traitement des eaux usées.

##### **3. Electricité – téléphone – télévision - gaz**

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

### **3.2.3 Article 1AU-5 - Caractéristiques des terrains**

Initialement (parution de 2007), pour être constructible, tout terrain devait avoir une superficie au moins égale à 2500 m<sup>2</sup>. Depuis 2014 avec l'application de la loi « DUFLOT II / ALUR », cette contrainte est devenue obsolète.

Cette disposition ne s'applique pas pour les l'implantation des ouvrages techniques et des constructions à usage d'équipement collectif.

### **3.2.4 Article 1AU-6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour toutes les voies ou sections de voie, les constructions seront implantées à 5m minimum de l'alignement existant ou projeté.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les lotissements et ensembles d'habitation, uniquement sur les voies intérieures nouvelles, en vue de réaliser une composition urbaine particulière et à condition qu'elles soient prévues dans le plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

### **3.2.5 Article 1AU-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur ( $\text{longueur} \geq \text{hauteur} / 2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. La construction en limite est possible à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,5 m sous sablière, non compris 1 m pour pignon (3,5 m) mesurée sur la limite séparative.
3. Des dispositions différentes peuvent faire l'objet d'un règlement spécifique à l'opération dans le but d'en améliorer la composition urbaine.
4. Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas sur les limites extérieures des opérations.

### **3.2.6 Article 1AU-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **3.2.7 Article 1AU-9 - Emprise au sol**

Néant

### **3.2.8 Article 1AU-10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 m sous panne sablière, par rapport au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction (avant tout mouvement de terrain).

Les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

### **3.2.9 Article 1AU-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
2. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
  - Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite « rondes », et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les vérandas, serres, piscines, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'homogénéité des toitures et volumes bâtis environnants,
- Parties en terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de l'emprise de la toiture.
- Les revêtements de façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes criardes sont à proscrire.

Est notamment interdit, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3. Si des clôtures sont réalisées, elles doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place) et assurer une continuité d'aspect.

Un règlement proposera une topologie à adopter dans l'opération. A défaut, elles seront constituées de haie végétale ou de clôture grillagée pouvant avoir 1,80 m de hauteur maximum, ou d'un mur plein de 1,50 m de hauteur maximum.

### 3.2.10 Article 1AU-12 – Stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles suivantes :

- **Construction à usage d'habitation**

En lotissement et ensemble d'habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement et des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement. Ces places devront se trouver en dehors des emprises de la voirie et le plus près possible de chaque logement.

- **Construction à usage d'activités**

- Bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre
- Constructions à usage de commerce : pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour le public pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d'œuvre affecté à la vente.
- Equipements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usages d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Le stationnement ou l'arrêt des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### 3.2.11 Article 1AU-13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés : Néant

Alignements protégés : Les alignements d'arbres repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.123-1 7°

Autres plantations existantes : Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

- Sur chaque unité foncière, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté à raison d'un arbre par 500 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs.

L'emplacement de ces espaces libres sera déterminé en fonction de l'importance de l'opération et de l'aménagement global du secteur et du tissu urbain communal.

- Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

### **3.3 SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

#### **3.3.1 Article 1AU-14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Initialement, le COS était fixé à 0,10 et il n'était pas appliqué pour les constructions publiques.

Mais maintenant, le COS n'existe plus depuis le vote de la loi **ALUR** (également appelée « **DUFLOT II** ») le 24 mars 2014.