



MAIRIE DE SAINT-THOMAS

Extrait du PLU relatif à la Zone 2AU

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

Il s'agit d'un ensemble de zones agricoles non bâties, situées en périphéries immédiates du centre ancien ; lieux-dits « CAMPARO », « BERLINGUERES » et « LAS MARTRES » ainsi qu'au centre du quartier « EN BERDUQUET ».

Ces zones sont destinées à être urbanisées à moyen et long termes de par leur situation. Elles sont peu ou pas équipées et non constructibles dans l'immédiat.

L'ouverture à l'urbanisation ne se fera que par quartier successifs afin de prendre en compte à la fois la capacité d'accueil des équipements publics (école) et un rythme modéré de l'urbanisation ainsi qu'une desserte suffisante des réseaux divers. Ces ouvertures nécessiteront au préalable une modification du PLU.

Toutefois, ces futurs quartiers devront présenter un aménagement global du secteur. Les projets présentés devront respecter des impératifs de desserte et de liaisons entre eux et avec les quartiers préexistants et à venir afin d'aboutir à un aménagement global cohérent. Un schéma de voirie donne les liaisons souhaitées ; ce plan figure dans les schémas d'orientations d'aménagements.

3. REGLEMENT APPLICABLE POUR NOTRE COMMUNE

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

3.1.1 Article 2AU-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2, sont interdites et notamment le stationnement des caravanes isolées.

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

3.1.2.1 Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

3.2 SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU-3 à article 2AU-12

Néant

Article 2AU-13 - Espaces boisés classés – espaces libres - plantations

Espaces boisés classés : Néant

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

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

Les espaces libres doivent être entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

3.3 SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

Article 2AU-14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Initialement, le COS était fixé à 0.

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