



## 1. GENERALITES

Dans le PLU, la zone **UA** désigne souvent l'aménagement d'un centre ancien du village, avec présence d'habitations, de services et d'activités commerciales. De manière plus générale, elle constitue une zone urbaine mixte mêlant les fonctions d'habitat, de services, de commerces et d'activités. Dans une zone **UA**, des entités urbaines juxtaposées d'une grande homogénéité en termes d'aspect et de volumétrie se retrouvent. On remarque également parfois au sein d'une zone **UA** des quartiers dont certains présentent de grandes qualités patrimoniales.

Quelle est la nature des constructions ? Elles y sont généralement implantées à l'alignement des voies principales et en ordre continu. Les différents bâtiments sont mitoyens et/ou présentent des murs de délimitation. Cet urbanisme donne au cœur du bourg une homogénéité dans la forme urbaine et l'architecture.

Une zone **UA** est une zone urbaine dense où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Mais attention, tout ne peut pas y être créé. En règle générale, une zone **UA** est une zone centrale. Elle se retrouve au cœur d'un village ancien, d'une ville. Dans cet espace, il a été conservé l'essentiel des caractéristiques urbaines. On peut y adjoindre des extensions plus récentes, tout en respectant les règles d'urbanisme.

## 2. CARACTERE SPECIFIQUE A SAINT-THOMAS

La zone UA correspond au village proprement dit, secteur ancien de la commune, à vocation principale d'habitations et de services.

La qualité urbaine et architecturale est à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Le tissu urbain est continu, les constructions implantées à l'alignement des voies sont mitoyennes. Le règlement vise à sauvegarder ce caractère urbain existant.

La qualité architecturale devra être préservée ; l'article 11 ci-après le prescrit. Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de cette zone repéré au plan du règlement graphique, pour tout bâti existant (constructions principales, annexes, clôtures), et petit patrimoine (croix, pigeonier ...).

Un site archéologique est recensé par le service régional de l'archéologie ; il s'agit du castrum devenu fort (plan annexé au règlement 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 UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial, de stationnement.
2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Les installations autres que celles énoncées dans l'article UA2.
4. Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement des caravanes isolées.
6. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
7. Les dépôts de ferraille.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les antennes de téléphonie mobile.

### **3.1.2 Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **3.1.2.1 Rappel**

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. La démolition de quelque bâti que ce soit, sur l'ensemble de la zone UA sera soumise à autorisation, au titre de l'article L123-1 7°.
4. Tous travaux, installations ou constructions dans le secteur identifié seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie (cf annexe 4-4 du règlement consultable en mairie).

#### **3.1.2.2 Sont notamment admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions à usage :
  - hôtelier, de restauration, de soins et de repos,
  - de services et de bureaux,
  - de commerce et d'artisanat,
  - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...).
 à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient de façon à les rendre acceptables.,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (les voies de circulation, réseau d'eau et incendie) et les autres équipements collectifs.
2. Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles demeurent compatibles avec les milieux environnants.
3. Les installations classées sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires 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 UA3 - Accès et voiries**

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **3.2.2 Article UA4 - 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.

#### **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 règlementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les « Annexes Sanitaires » du PLU (consultables en mairie).

Uniquement pour la réhabilitation des habitations existantes, de 5 pièces principales au plus, des systèmes différents peuvent être admis, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié le 24 Décembre 2003 relatif à l'assainissement non collectif du code de la santé publique.

- 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.

##### 3. Electricité – téléphone – télévision

- **Electricité :**

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble d'habitation, permis groupés), ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- **Réseaux de télécommunication :**

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupements d'habitation, la réalisation en souterrain est

obligatoire. Les antenne relais ne sont pas autorisées.

- **Télévision :**

Les antennes paraboliques seront situées le plus discrètement possible, si elles sont placées sur la toiture, le versant opposé à la rue ou place sera choisi, et sinon dans un triangle d'intégration entre faîtage et cheminée. Elles seront de couleur grise.

### **3.2.3 Article UA5 - Caractéristiques du terrain**

Néant.

### **3.2.4 Article UA6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies, ou à l'alignement des constructions mitoyennes existantes.

Cependant, les décochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant, liée à la configuration du tissu urbain, soit pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue.

2. Toutefois, dans les cas où les conditions d'implantation en retrait seront requises, la matérialisation de l'alignement sera demandée : création d'un mur de clôture de même facture que ceux existants dans le village (voir article UA11).

### **3.2.5 Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, ou de la marge de recul ou des retraits évoqués à l'article UA6, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux, sur l'une au moins des limites séparatives latérales. La distance d'écartement de l'autre limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
2. Au-delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux limites latérales et de fond de parcelles :
  - Soit sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur la limite, mesurée au sommet du bâtiment ne dépasse pas 2,5 mètres, avec 1 m pour le pignon.
  - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

### **3.2.6 Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **3.2.7 Article UA9 - Emprise au sol**

Néant

### 3.2.8 Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

1. Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à la rue, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 7 mètres sous panne sablière, en façade sur rue et comporter seulement R + 1.
2. Au-delà de 15 mètres, la hauteur maximale sera de 6 mètres sous sablière.

### 3.2.9 Article UA11 - Aspect extérieur

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. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite « rondes », et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre avec faîtages parallèles à la rue.
3. A l'occasion de tout projet, sera imposé l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain. Dans les cas de rénovation ou réhabilitation, il pourra être exigé de conserver ou rétablir les façades ou éléments dans leur aspect et style primitif.
4. Les revêtements de façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel du village. Les teintes criardes sont à proscrire.
5. Est notamment interdit, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
6. En façades sur rue, place ou tout espace public :
  - Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les proportions des portes de garage ou vitrines sont libres.
  - Les volets roulants sont interdits. Les fermetures doivent être de type traditionnel.
7. 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).

Sur rue, il est demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens : appareillage de briques, barreaudage, claustras. Les parties maçonnées seront traitées sur les deux faces, auront une hauteur maximum de 0,90 mètres et pourront être surmontées de barreaux ou claustras (voir croquis annexé en mairie).

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur rue et sur limites latérales.

8. Les projets d'extension, rénovation ou surélévation doivent être en harmonie avec l'architecture existante.

### 3.2.10 Article UA12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, et dans le cas de création de logements supplémentaires, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces 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 :

- **Constructions à usage d'habitation** : 1 place par logement supplémentaire créé.
- **Constructions à usage locatif aidés par l'Etat** : 1 place par logement.

- **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.

### **3.2.11 Article UA13 - Espaces libres et plantations**

Espaces boisés classés : Néant

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

Dans le cas de bâtiment collectif d'habitation, 20% au moins de la superficie de la parcelle seront réservés en espaces libres, plantations et espaces verts à créer.

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

### **3.3.1 Article UA14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UA3 à UA13.