



1. GENERALITES

Dans le plan de zonage du PLU et en règle générale, le classement en **zone UB** est décidé car la structure urbaine qui est présente diffère nettement de celle en **zone UA**. On peut notamment observer une élévation du bâti bien moindre que dans la zone centrale de la commune. De plus, les constructions sont souvent situées en retrait par rapport à l'alignement de la voirie.

Tous ces éléments concourent à faire de la **zone UB** une zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation résidentielle dominante.

Puisque la **zone UB** possède tous les réseaux de viabilité, et qu'elle se situe dans le prolongement immédiat d'une zone déjà urbanisée, la constructibilité peut sembler facile. Cela n'est pas toujours le cas. En effet, les règles d'urbanisme présentes dans les règlements viennent largement limiter les possibilités.

Il est important de maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, et de donner le feu vert à des projets de rénovation ou de construction qui s'harmonisent avec le bâti existant.

Certains types d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumis à des conditions particulières d'où la difficulté liée à l'autorisation ou non de nouvelles constructions. Il s'agit principalement de mesures veillant ne pas dégrader le paysage ou le caractère des lieux considérés.

2. CARACTERE SPECIFIQUE A SAINT-THOMAS

La **zone UB** est à caractère principal d'habitat et d'activités.

Elle constitue les extensions immédiates du village ancien, regroupant le tissu ancien discontinu et le bâti récent à proximité.

Elle se situe le long de l'axe NORD SUD et sur les voies adjacentes perpendiculaires. Cet axe se développe vers le NORD jusqu'au-delà de « LA CHAPELLE » au lieu-dit « COULOUME » et vers le sud après le village jusqu'à « MOULIAS » et « BERLINGUERES ». Perpendiculairement à cet axe principal vers l'EST jusqu'au « POUTET ».

Pour permettre un prolongement du tissu urbain ancien, continu du village et discontinu en dehors du village, les possibilités d'implantation à l'alignement des voies, de construction en mitoyenneté, seront admises sans être imposées.

Un **secteur UBa** est délimité au lieu-dit « LA CHAPELLE / COULOUME » dans lequel aucun accès supplémentaire sur la D58 ne sera admis.

Au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, un bâtiment est repéré au plan ; la qualité architecturale est à protéger et à préserver tel que l'article 11 ci-après le prescrit, et le permis de démolir s'y applique.

3. REGLEMENT APPLICABLE POUR NOTRE COMMUNE

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

3.1.1 Article UB1 - 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 classées autres que celles énoncées dans l'article UB2.
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 UB2 - 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. Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés, dans les alignements d'arbres figurant au plan, ainsi que les demandes de défrichement, sont soumis à autorisation.
4. La démolition de bâti repéré au plan sera soumise à autorisation, au titre de l'article L123-1 7°.

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 UB3 - 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.
2. 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.

Dans le secteur UBa aux lieux-dits « LA CHAPELLE et « COULOUME », tout accès supplémentaire est interdit sur la RD58.

3. 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.
4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.2 Article UB4 - 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 réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les « Annexes Sanitaires » du PLU (consultables en mairie).
- 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.

4. Le rejet au fossé des eaux pluviales se situera en amont du rejet issu du traitement des eaux usées.

3. Electricité – téléphone – télévision - gaz

- **Electricité :**

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

- **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.

3.2.3 Article UB5 - Caractéristiques du terrain

1. Initialement (parution de 2007), pour être constructible, tout terrain devait avoir une superficie au moins égale à 2500 m². Depuis 2014 avec l'application de la loi « DUFLOT II / ALUR », cette contrainte est devenue obsolète.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Pour les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'entraînant pas de logement supplémentaire et dont la surface de terrain est inférieure à celle indiquée ci-dessus.
 - Pour l'implantation des ouvrages techniques et des constructions à usage d'équipement collectif.
 - Pour la construction d'annexes (garages, abris de jardin, ...) au logement existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

3.2.4 Article UB6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Pour toutes les voies ou sections de voie, les constructions seront implantées à 5m minimum de l'alignement existant ou projeté.
2. Des implantations différentes peuvent être admises :
 - pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur et qui pourront faire l'objet d'agrandissement,
 - pour les aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
3. Des implantations autres que celles citées ci-dessus sont possibles dans les lotissements et ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, lorsque la notification en est expressément faite sur le plan de composition ou dans le règlement de l'opération.

3.2.5 Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions seront implantées :
 - soit en limites séparatives,
 - soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (longueur \geq hauteur / 2) sans être inférieure à 3 m.

Les constructions en mitoyenneté seront recherchées si ce n'est par la construction principale, par l'implantation d'annexes, afin de marquer la continuité du tissu du village.

2. Au-delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux limites latérales et de fonds de parcelles :
 - soit en limites séparatives à condition que la hauteur sur la limite, mesurée au sommet du bâtiment ne dépasse pas 2,5 mètres à la sablière, 1 m pour pignon.
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (longueur \geq hauteur / 2) avec un minimum de 3 mètres.

3.2.6 Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

3.2.7 Article UB9 - Emprise au sol

Néant

3.2.8 Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 m sous panne sablière, mesurée au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction (avant tout mouvement de terrain). Les constructions et les ouvrages publics ne sont assujettis à cette règle.
2. Sur un bâti existant plus haut que ci-dessus, la hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur existante.

3.2.9 Article UB11 - 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.

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.
3. 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.

4. Dans les cas de rénovation, réhabilitation ou extension, devra être respectée l'architecture originelle des bâtiments, en particulier ceux repérés au plan au titre de l'article L 123-1 7°.

5. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera alors tenu compte de leur localisation, leur environnement et leur perspective de vues.
6. 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).

Elles seront constituées de haies végétales, ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,90 m maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudage, ou de briques et claustras comme au centre du village (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.

Sur rue, il sera demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs des façades mitoyennes.

3.2.10 Article UB12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies.

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** : 2 places par logement à l'intérieur de la parcelle.
- **Logements à usage locatif aidés par l'Etat** : 1 place par logement.
- **Lotissement ou groupement d'habitation** : un parking visiteur sera prévu à raison de 1 place par lot.
- **Constructions à usage de commerce** :
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour le public pour 40 m² 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.

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

3.2.11 Article UB13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L130, R130-1 et suivants.

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

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

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

- Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs s'un seul tenant et seront localisés par rapport aux espaces similaires d'opérations mitoyennes.
- Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

3.3 SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

3.3.1 Article UB14 - 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.