



1. GENERALITES

La **zone UC** peut être une zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements. Ainsi, dans certaines communes, elle correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine. Il s'agit donc au moment de l'élaboration du PLU d'une zone récente, en cours d'urbanisation ou préparée en vue d'une urbanisation future. On y retrouve des terrains dont la topographie, les caractéristiques du sol et la présence d'équipements permettent la poursuite de l'urbanisation.

Dans les communes qui ont connu une expansion rapide durant la seconde moitié du XXe siècle, il est fréquent de voir la **zone UC** comme étant une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines contemporaines. Par opposition aux zones UA et UB, la **zone UC** possède alors de nombreuses constructions individuelles et isolées, avec une vocation principale d'habitation. Éventuellement, on peut noter la présence de services et activités compatibles avec la vie urbaine.

En règle générale, parmi les occupations et utilisations du sol interdites en **zone UC**, on retrouve : les constructions et installations industrielles, l'établissement d'un entrepôt ou encore l'aménagement de terrains de camping.

Sont soumises à conditions particulières les constructions ou installations techniques propres aux aménagements publics. Pour construire un logement, les règles de construction sont limitées dans ce zonage du PLU. Il est souvent possible grâce au règlement d'une **zone UC** d'aménager des bâtiments existants à condition de ne pas s'étendre au-delà, et de ne pas créer de nouveaux logements.

Certaines communes autorisent de nouvelles constructions. Il est possible par exemple d'effectuer des programmes de logements importants mais des règles sont alors imposées par les communes.

Si vous possédez un terrain en **zone UC** et que vous souhaitez savoir si celui-ci peut recevoir une construction neuve, reportez-vous aux conditions d'occupation du sol. Il est notamment important de se référer aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Les communes imposent des pentes maximums pour les voies d'accès aux constructions ou encore des largeurs minimales de chaussée. En ce qui concerne la desserte par les réseaux, là encore le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable fait partie des conditions nécessaires.

Sachez enfin pour avoir une vision globale que dans un secteur de **zone UC** (UCa, UCb, etc.) la superficie des terrains d'assiette des constructions ou des lots de lotissements doit parfois avoir une superficie minimum importante. Un « petit » terrain, raccordé aux différents réseaux et voirie peut ainsi se voir interdit de toute construction neuve.

Comme cela est le cas avec les autres grandes zones du plan local d'urbanisme, chaque commune peut créer des secteurs qui vont découper la **zone UC** en plusieurs segments.

Le découpage le plus simple consiste à créer des secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, etc. pour définir les zones d'extension récentes de l'urbanisme selon les quatre points cardinaux. UCa peut par exemple correspondre à l'extension de densité moyenne en continuité Ouest des zones UA et UB. UCb peut correspondre à l'extension de densité moyenne en continuité Nord des zones UA et UB, et ainsi de suite.

Certaines communes utilisent un lettrage particulier pour désigner les secteurs inclus dans la **zone UC**, en ajoutant par exemple la lettre « f » pour mentionner un risque de feu (incendie).

2. CARACTERE SPECIFIQUE A SAINT-THOMAS

Il s'agit d'îlots de constructions récentes (plus ou moins développés) éloignés du centre du village.

Ils se sont bâtis auprès de centres d'exploitations agricoles et sont disséminés sur le territoire constituant un mitage :

- A l'EST, aux lieux-dits « LES BICHOUX », « EN PISTOULET » et « EN BERDUQUET »
- Au NORD-EST : aux lieux-dits « LA MARQUISE », « PAGUERES » et « LA CHUTERE »
- A l'extrémité SUD, au lieu-dit « BORDE DU BOSC »
- Au NORD, à la plaine du « MOULIN D'EMPEAUX »

Un **secteur UCa** au lieu-dit « EN BERDUQUET » est en attente de la réalisation de réseaux divers : renforcement du réseau eau potable, infrastructure de recueil des effluents des assainissements autonomes. Ainsi, les constructions sont limitées et seuls les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

3. REGLEMENT APPLICABLE POUR NOTRE COMMUNE

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

3.1.1 Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial, de stationnement.
2. Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Le stationnement des caravanes isolées.
4. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferraille.
7. Les installations autres que celles énoncées dans l'article UC2.
8. Dans le secteur UCa, toute construction nouvelle autre que celles énoncées dans l'article UC2.

3.1.2 Article UC2 - 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.

3.1.2.2 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 constructions à usage d'artisanat, de services et bureaux à condition qu'elles accompagnent la construction principale d'habitation, sans nuisances incompatibles avec la vocation principale résidentielle de la zone, le bruit et la sécurité d'accès.
3. Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles demeurent compatibles avec les milieux environnants.
4. 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.

3.1.2.3 Dans le secteur UCa sont seuls admis

Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. La réalisation d'annexes est autorisée à condition d'être liée aux constructions existantes ou autorisée à la date d'approbation du présent PLU.

3.2 SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

3.2.1 Article UC3 - 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 quartier de « EN PISTOULET », l'accès sur la RD53 est interdit si l'unité foncière est riveraine d'autres voies.
 - Dans le quartier de la « PLAINE D'EMPEAUX » lorsque l'unité foncière est riveraine de la RD58 et du chemin rural d'EMPEAUX, les accès se feront sur ce dernier.
 - Pour l'ensemble de la zone, lorsqu'il n'y a pas d'autre possibilité, les sorties sur les départementales seront regroupées au minimum par deux.
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.

3.2.2 Article UC4 - 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).

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

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.

3.2.3 Article UC5 - 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 UC6 - 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 UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. En limites latérales :
 - 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.
 - Toutefois cette règle ne s’applique pas :
 - Dans les lotissements édictant des règles particulières pour des raisons d’organisation de l’espace.
 - Dans les cas de permis de construire jumelés.
 - Pour les ouvrages publics d’infrastructure.
2. En limite de zone :
L’implantation des constructions en mitoyenneté est interdite. Elles seront à une distance de ($\text{longueur} \geq \text{hauteur} / 2$) avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite de propriété.
3. En fond de parcelle et bordure de fossés :
Il sera laissé libre une bande de 4m pour créer les fossés conformément au plan figurant dans la pièce « fossés eaux pluviales » de « Annexes sanitaires » (consultable en mairie).

3.2.6 Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

3.2.7 Article UC9 - Emprise au sol

Néant

3.2.8 Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 4,50 m sous panne sablière, par rapport au point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction (avant tout mouvement de terrain).
2. Sur un bâti existant plus haut que ci-dessus, la hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur existante.

3.2.9 Article UC11 - 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. 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.
 4. Est notamment interdit, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
 5. Si des clôtures sont réalisées, elles doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et caractère du quartier.

Clôtures sur voie :

- Soit de type « mur bahut », avec une hauteur maximum de 1,40 m.
- Soit grillage ou fer surmontant ou non un soubassement maçonné, avec une hauteur maximum de 1,80 m.

En limites extérieures de zone, les clôtures seront végétalisées ou grillagées.

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.

3.2.10 Article UC12 - Stationnement

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

Un emplacement d'arrêt pour manœuvrer, ouvrir ou fermer le portail, devra être prévu et se trouvera hors voirie.

3.2.11 Article UC13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés : Néant

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

Espaces libres : Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.

3.3 SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

3.3.1 Article UC14 - 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.