



# Commune de Cagnac-Les-Mines

Département du Tarn (81)



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Robert HERNANDEZ

Procédure antérieure (POS)

Procédure actuelle (PLU)

POS approuvée le 10/04/1987

Prescription le : 26 mars 2009

Révisé le 23/02/2001

Arrêt par le CM le : 16 juillet 2013

Modifié le 05/06/2003 et 15/11/2005

Approbation par le CM le : **13 FEV. 2014**

Modification n°1

Arrêt par le CM le : 04/10/2016

Approbation par le CM le : 15/12/2016 et le 25/01/2017

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

 Immeuble Pont d'Aquitaine  
Rue Cantelaudette  
33310 Lormont  
tél : (0) 556 777 668  
fax : (0) 556 777 510  
courriel : escoffier.urba@wanadpp.fr

### 4.1- Règlement

SECTEUR A VOGATION D' HABITAT MOYENNEMENT DENSE ET D' ACTIVITES COMPATIBLES, NON DESSERVI PAR L' ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Zone  
U3

#### Article U3-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'hébergement hôtelier ;
- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

#### Article U3-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique ;
- les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou de vente de véhicules présente dans la zone.

#### Article U3-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

##### ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD90, et la RD25 (des Homps à St-Sernin).

##### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

---

#### Article U3-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

##### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Eaux USEES

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- b) Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur. De plus, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.
- c) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

##### Eaux PLUVIALES

- a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

---

#### Article U3-5 : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

---

#### Article U3-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

##### U3-6.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 8 mètres. Une distance différente pourrait être autorisée en cas de contrainte topographiques ne permettant pas de respecter cette distance initiale en respectant cependant un minimum de 3 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

##### U3-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ;
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- c) Le long de la RD25 (des Homps à St-Serin), et de la RD90, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.
- d) Sauf les restrictions ci-dessus, les annexes sont libres d'implantation.

---

#### Article U3-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

##### U3-7.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

##### U3-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée à l'article U3-7.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

---

#### Article U3-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

---

### Article U3-9 : Emprise au sol des constructions

---

Non réglementé.

---

### Article U3-10 : Hauteur maximale des constructions

---

#### U3-10.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### U3-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

b) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir de la projection horizontale du point du terrain le plus proche de l'emprise publique ;

---

### Article U3-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

#### RAPPEL

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### U3-11. 1 - CONDITIONS GENERALES

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

#### U3-11. 2 - ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

#### U3-11. 3 - FAÇADES

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes.

La façade devra être d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU.

#### U3-11. 4 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse (végétalisée ou non), soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile) et d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU (dans les tons ocre, rouge, ou panaché en particulier).

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, dans le cas d'une réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### U3-11. 5 - CLOTURES

- 1) Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- 2) Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).
- 3) En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 4) L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.
- 5) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
  - mur maçonné ou enduit ;
  - mur bahut surmonté ou non d'une grille ;
  - grillage de couleur sombre ;
  - haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.
- 6) Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

---

**Article U3-12 : Stationnement**

---

Non réglementé

---

**Article U3-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

---

Pour toute opération, au moins la moitié des espaces libres doit être constituée d'espaces verts non imperméabilisés.

Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante, ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

---

**Article U3-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)**

---

Non réglementé.

---

**Article U3-15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

**Article U3-16 : Communications électroniques**

---

Non réglementé.