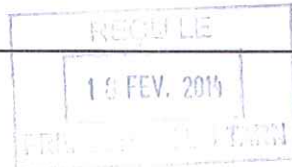




# Commune de Cagnac-Les-Mines

Département du Tarn (81)



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Robert ERHANDEZ

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@wanadoo.fr](mailto:escoffier.urba@wanadoo.fr)

#### 4.1- Règlement

## TITRE 2

# ~~DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER~~

**ZONE A VOCATION FUTURE D' HABITAT ET D' ACTIVITES COMPATIBLES**

Zone  
AU

**Article AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- au commerce ;
- 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 ;
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme, repéré au document graphique.

**Article AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

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

- a) Dans l'ensemble de la zone, 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.
- b) En secteur 1AUP, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
- de la réalisation de deux opérations d'ensemble (publiques ou privées), l'une valant aménagement de l'ensemble du sous-secteur 1AUP1 et l'autre valant aménagement de l'ensemble du sous-secteur 1AUP2 ;
  - de respecter une densité minimale de 15 logements par hectare dans chacun des deux sous-secteurs ;
  - de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- c) En secteur 1AUH, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
- de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur ;
  - de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare ;
  - de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

**Article AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**AU-3.1- ACCES**

**AU-3.1- 1-DISPOSITIONS GENERALES**

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 RD25.

**AU-3.1- 1-DISPOSITIONS PARTICULIERES**

a) En secteur 1AUP, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte de la zone se fera :

- au nord, par un accès à double sens donnant sur le chemin de Gaillac à Valderiès,
- au sud-ouest, par deux accès à double sens donnant sur l'allée des Bouleaux.

b) En secteur 1AUH, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte de la zone se fera à 2 niveaux sur la rue des Glaiëuls :

- au sud-est, par un accès à double sens donnant sur l'allée du Château,
- au nord-est, par un accès à double sens donnant sur l'allée des Marronniers.

#### AU-3.2- VOIRIE

##### AU-3.2- 1-DISPOSITIONS GENERALES

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 manoeuvrer 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.

##### AU-3.2- 2-DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) En secteur 1AUP, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- les voies principales à double sens doivent avoir une emprise minimum de 12,2 mètres,
- les voies secondaires à sens unique doivent avoir une emprise minimum de 5,5 mètres.

b) En secteur 1AUH, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- les voies principales à double sens doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres,
- les voies secondaires à sens unique doivent avoir une emprise minimum de 7,2 mètres.

---

#### Article AU-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. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

b) 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 AU-5 : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

---

**Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

AU-6.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) En secteur 1AUP, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou en recul, avec un minimum de 5 mètres.
- b) En secteur 1AUH, 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 5 mètres.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

AU-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) La construction d'une annexe à une construction principale ou d'une piscine doit être implantée en arrière de parcelle ;
- b) 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 ;
- c) 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 ;
- d) Le long de la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric), les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.

---

**Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :
  - soit sur les deux limites séparatives latérales,
  - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
  - soit en retrait des deux limites séparatives latérales,avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage du toit, et avec un minimum de 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.
- b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

---

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

---

La construction d'annexe à une construction principale ou d'une piscine, doit être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

---

**Article AU-9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

---

**Article AU-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

AU-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.

AU-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 AU-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.

**AU-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.

**AU-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.

**AU-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.

**AU-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.

**AU-11.5 - CLOTURES**

1) 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).

2) 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.

3) L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

4) 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.

---

## Article AU-12 : Stationnement

---

### AU-12.1- DISPOSITIONS GENERALES

1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres.

2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

3) Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

### AU-12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

### AU-12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### AU-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : une place par logement.

b) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

---

## Article AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

### AU-13.1- DISPOSITIONS GENERALES

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

b) Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur leur ensemble, soit sur une superficie au moins également à 25% de celle du terrain d'assiette du projet.

c) Les boisements existants classés en espaces boisés classés devront être conservés.

d) Conformément au schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation, les limites de chaque secteur contiguës aux zones bâties préexistantes doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer des espaces tampons entre l'opération et les quartiers environnants.

AU-13.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Conformément aux schémas de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- en secteur 1AUH :

- les limites sud et nord du secteur devront recevoir un traitement végétalisé d'une largeur minimum de 5 mètres, alternant arbres de haute tige et arbustes, dans la perspective de constituer un écran végétal assurant l'intégration paysagère du nouveau quartier ;

- la limite Ouest du secteur devra comporter une bande végétale préservée de toute construction, sur une largeur d'environ 15 mètres.

- en secteur 1AUP, les voies de desserte principale devront être bordées d'un alignement d'arbres.

---

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

Non réglementé.

---

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

Non réglementé.

---

**Article AU-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.