



# 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@wanadoo.fr

#### 4.1- Règlement

TITRE 3

~~DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE~~  
AGRICOLE

ZONE AGRICOLE

Zone  
A

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières énoncées à l'article A-2.

#### Article A-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 A (A et A1) :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, est autorisée à condition d'avoir été régulièrement édifié et d'avoir été détruit depuis moins de 10 ans.

b) Au sein des secteurs soumis au risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du PPR relatif à ce risque, 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.

c) Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Albigeois et du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vère, annexés 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.

d) Au sein de la zone A hors secteur A1 :

- les constructions et installations agricoles ou forestières dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ;
- les changements de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme, à la condition qu'il s'agisse de changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'habitation sous réserve :
  - ✓ d'être directement nécessaires à une exploitation agricole en activité présente dans la zone, et d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est indispensable à l'exploitation agricole ;
  - ✓ d'être implantées dans un rayon de 50 mètres maximum autour des bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb des angles du bâtiment principal ou du corps de ferme.
- les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces agricoles.

e) Au sein du secteur A1 :

- l'extension d'une construction existante destinées à l'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexe à une construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- l'implantation d'une piscine sous réserve de respecter une distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation située sur le terrain d'assiette. Une distance supérieure pourrait être autorisée en cas de contrainte topographiques ne permettant pas de respecter cette distance maximale ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisir (HLL) ou d'une caravane sous condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété, et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

f) Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage, les installations ou constructions admises ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau.

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 A-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 RD600, la RD27, et la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric, et des Homps à St-Semin).

##### 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.

---

#### Article A-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.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., conformément au code de la Santé Publique, article L.1321-7.

Ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R. 1321-6 du code la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

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.
- 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.
- c) Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

---

**Article A-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

---

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

---

A6.1- 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 4 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

A6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) 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 ;
- 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) Le long de la RD600, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 30 mètres de l'emprise publique ;
- d) Le long de la RD27 et de la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric, et des Homps à St-Sernin), les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.

---

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

---

A-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.

A-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En secteur A1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

---

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

---

**A10.1- DISPOSITIONS GENERALES**

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

b) La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 12 mètres au faitage.

c) 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.

**A10.2- 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 A-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.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, l'autorisation d'occupation des sols sera également soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

**A-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.

**A-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.

Les bâtiments photovoltaïques sont autorisés à condition de respecter les dispositions du document de recommandations pour l'intégration des bâtiments photovoltaïques en zone rurale dans le Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU (cf p 40 à 43 de la charte en matière d'urbanisme du Tarn).

**A-11.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLE**

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

**A-11.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### 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.

#### TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des 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 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.

#### CLOTURES

Les dispositions concernant l'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

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) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- grillage de couleur sombre ;

- haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

5) 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 A-12 : Stationnement

Non réglementé.

---

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

Non réglementé.

---

#### Article A-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

---

#### Article A-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

---

#### Article A-16 : Communications électroniques

Non réglementé.