



# 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

**escoffier** 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

SECTEUR À VOCATION D' HABITAT MOYENNEMENT DENSE ET D' ACTIVITÉS  
COMPATIBLES, DESSERVI PAR L' ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Zone  
U2

#### Article U2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- 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 ;
- la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme, repéré au document graphique ;
- les coupes et abattages d'arbres classés en « espaces boisés classés ».

#### Article U2-2 : 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 ;
- 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.

b) Au sein du secteur U2a, les constructions sont autorisées à condition de respecter une densité minimale de 8 logements par hectare.

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 U2-3 : 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 (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.

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 U2-4 : 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 U2-5 : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

---

#### Article U2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

##### U2-6.1- 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 5 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

##### U2-6.2- 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 (du musée à la limite communale avec le Garric, et des Homps à St-Sernin), 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 U2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

##### U2-7.1- 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.

U2-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée à l'article U2-7.1 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 U2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non règlementé.

---

**Article U2-9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non règlementé.

---

**Article U2-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

U2-10.1- 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 faitage, dans l'ensemble de la zone hors secteur U2a ;

- de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 11 mètres au faitage, dans le secteur U2a.

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.

U2-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ou dans le cas d'une construction mitoyenne à une construction plus haute que la règle établie, 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 U2-11 : 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.

U2-11.1 – CONDITIONS GENERALES

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, la modification du volume et de l'aspect des bâtiments identifiés sera refusée si les interventions prévues portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

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.

#### U2-11. 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.

#### U2-11. 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A L' ENSEMBLE DES 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 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.

##### 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.

#### U2-11. 4 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU QUARTIER DES HOMPS, SECTEUR REPERE AU TITRE DE L' ARTICLE L. 123-1-5/7 DU CU

- 1) La démolition des constructions existantes est conditionnée à l'amélioration du cadre paysager du quartier, et à la création d'espaces verts communs ou publics.
- 2) Le rythme d'implantation des constructions, caractéristique de l'urbanisme originel de la cité, doit être préservé.
- 3) Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite de la voie ou emprise publique, seules les piscines et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées. Les annexes doivent être implantées sur une limite séparative latérale.
- 4) Lors de travaux d'extension, de restauration ou de réhabilitation, les caractéristiques suivantes doivent être respectées :
  - toiture de même pente, composée de tuiles mécanique "de Marseille" de teinte rouge brun vieilli ;
  - enduits de façades de teinte en accord avec la palette de couleurs annexée au rapport de présentation du présent PLU.

---

## Article U2-12 : Stationnement

---

### U2-12.1- 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.
- 4) Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

### U2-12.2- 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.

### U2-12.3- 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.

### U2-12.4- 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 U2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

---

## Article U2-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

---

Non réglementé.

---

## Article U2-15 : Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé.

---

## Article U2-16 : Communications électroniques

---

Non réglementé.