



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. JUSTIFICATION DU ZONAGE DU REGLEMENT ECRIT

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

Article 2 : Portée juridique du règlement du Plan Local D'urbanisme et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

- 1 - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, et d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- 2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

Article 3 : Règles dérogatoires

ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.

2 - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.



1 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

2 – Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Divisions du territoire en zones

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

ZONES URBAINES :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

La zone Ua : zone urbaine correspondant au centre historique ;

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien ;

La zone Uc : zone urbaine destinée à bénéficier d'une opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain ;

La zone Uf : zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande ;

La zone Ue : zone urbaine correspondant aux équipements publics et sportifs de la commune ;

La zone Ux : zone urbaine à vocation économique.

ZONES A URBANISER :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).



La zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat ;

ZONES AGRICOLES :

« *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La zone A : zone agricole ;

ZONES NATURELLES :

« *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* » (Article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : zone naturelle et forestière

La zone Npv : zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable

- 2 – Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :
- les dispositions générales du présent règlement applicables à l'ensemble du territoire ;
ET
 - les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;
ET
 - les dispositions réglementaires du Plan de Prévention de Risques d'Inondation du bassin versant du Cérou (approuvé le 22 avril 2013) qui s'imposent au règlement du PLU, et qui engendrent des règles de constructibilité spécifiques au risque en fonction du zonage reporté à titre informatif sur le document graphique du présent règlement. Les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU ;
ET



- les dispositions réglementaires en termes d'isolations acoustiques pour les nouvelles constructions situées à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Tarn du 30 janvier 2015.
ET
- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présent sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexés au PLU.

Article 5 : organisation du règlement

1 – Le présent règlement est organisé en huit parties, dont certaines se déclinent en sous-partie pour chaque zone définie au plan de zonage :

Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;

Titre II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines;

La zone *Ua* ;

La zone *Ub* ;

La zone *Uc* et ses sous-secteurs 1 et 2;

La zone *Uf* ;

La zone *Ue* ;

La zone *Ux* ;

Titre III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser;

Les zones *AU*

Titre IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles;

La zone *A*

Titre V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles;

La zone *N* et son sous-secteur *Npv*



Titre VII : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;

Titre VIII : Liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2 – Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

2/ Mixité fonctionnelle

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4/ Emprise au sol

5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions

Façades



Percements

Huisserie

Boutiques et enseignes

Toitures

2/ Performance énergétique

3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

2/ Voirie

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

2/ Assainissement

Eaux usées

Eaux pluviales

3/ Électricité

4/ Télécommunications

5/ Ordures ménagères

Article 10 : Équipements et installations d'intérêt général

2 – Le plan de zonage du présent règlement comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre VII du règlement ;
- des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre VIII du règlement ;



- les différentes zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant du Cérou en vigueur sur le territoire communal et approuvé le 22 avril 2013.

Article 6 : destinations et sous-destinations

- 1 - Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-29 :

- 1° Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole*
 - Exploitation forestière*
- 2° Habitation
 - Logement*
 - Hébergement*
- 3° Commerce et activités de service
 - Artisanat et commerce de détail*
 - Restauration*
 - Commerce de gros*
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
 - Hébergement hôtelier et touristique*
 - Cinéma*
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*



Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Article 7 : définitions et règles générales de mise en application du règlement

ACCES

1 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

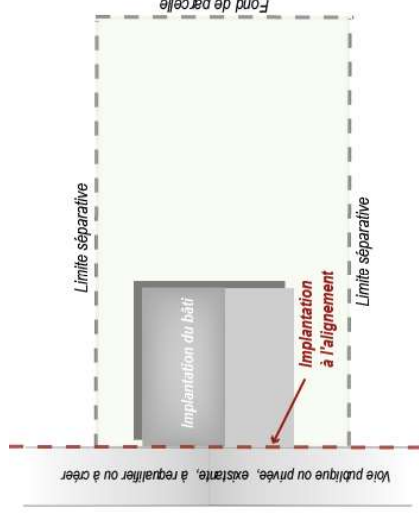
2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007.

ALIGNEMENT

- 1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
- 2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
- 3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE

- 1 - Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
 - être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères...-liste non exhaustive) ;
 - ne pas être contiguë à une construction principale
 - 2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.
 - 3 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes.
 - 4 - La destination et la sous-destination des annexes au titre des articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.
- ### BANDE CONSTRUCTIBLE
- Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*



CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones - Titre I). Le changement de destination des constructions est permis soit l'identification au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

NOUVELLE CONSTRUCTION A VOCATION D'HABITATION : par opposition à la notion de logement produit, il s'agit de nouveau logement créé lors de l'édification d'une construction.

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

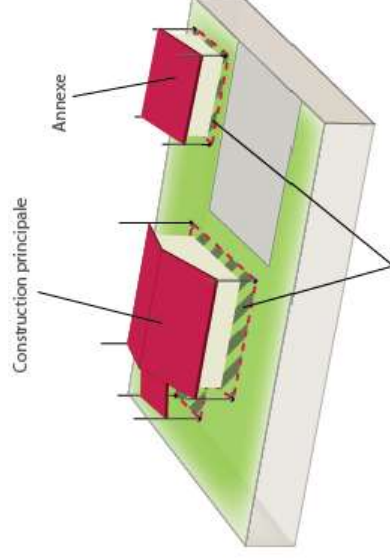
Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les neuf destinations et sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPRISE AU SOL



Emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain

1 - L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs, terrasses bâties et piscines inclus.

2 - Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol. Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol. Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

EMPRISES PUBLIQUES

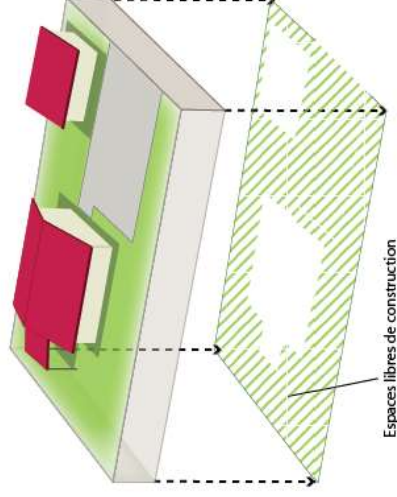
1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE « PLEINE TERRE »



Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

ESPACES PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

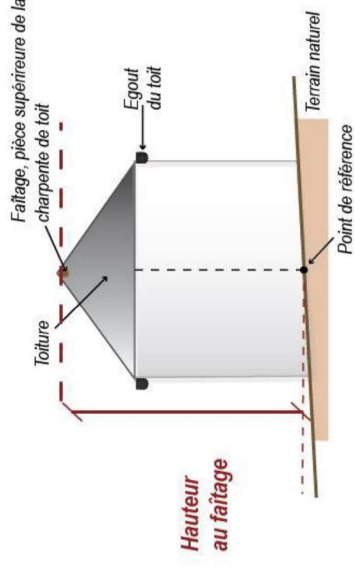
FAÇADE

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

FRONT BÂTI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR AU FAITAGE DE LA TOITURE



1 - La hauteur au faitage se mesure du sol naturel avant remblai au point le plus haut de construction (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées),

2 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un pont de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.

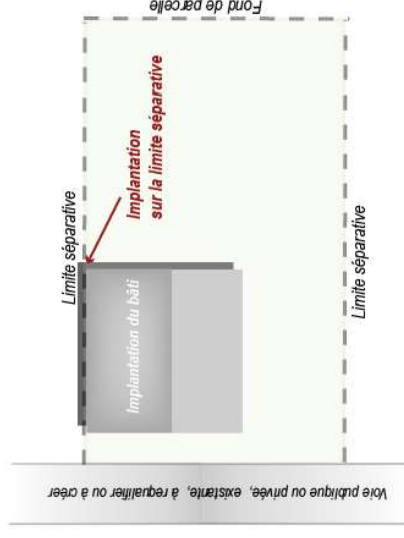
IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE



1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou à la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

3 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.

LOGEMENT PRODUIT :

Il s'agit d'un logement créé au sein d'une construction existante sur une unité foncière, par exemple dans le cas d'une rénovation, changement d'affectation ou de division d'une habitation en plusieurs logements. On parlera alors de logements produits et non de nouvelles constructions.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

PIGNON (voir façade)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

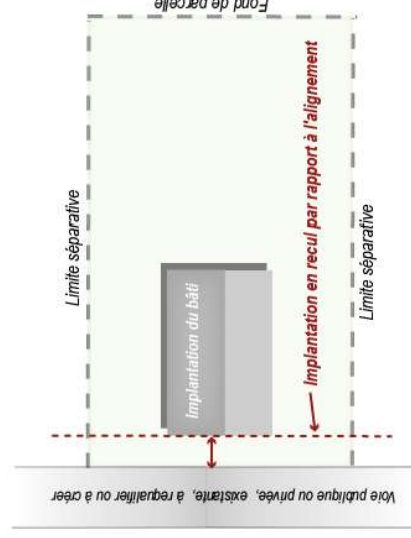
PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction ou l'autorisation d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine pourront ou ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

PARKING PRIVATIF

Place de stationnement sur l'emprise foncière du projet, ouverte sur le domaine public, d'une dimension de 5 x 2,5 mètres.

RECU L PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)



- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

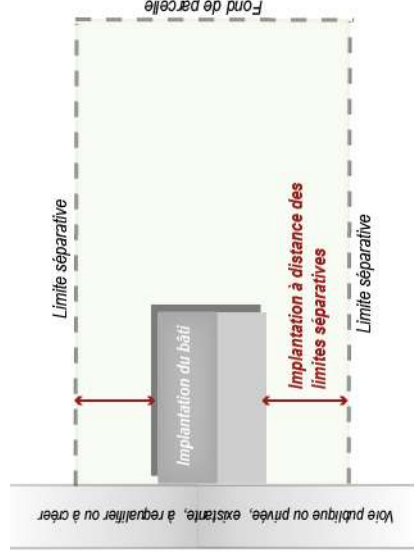
REHABILITATION

Sont considérés comme des travaux de réhabilitation, tous les travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisées dans le volume d'une construction existante.

RENOVATION

Sont considérés comme des travaux de rénovation, tous les travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir limites séparatives)



1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

SOL NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surelevations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE

- 1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.
- 2 - Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

Article 8 : règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

- 1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Article 9 : règles spécifiques aux lotissements

APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.



Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.

Article 10 : rappel concernant l'application des différents codes sur le territoire

1 - Les règles établies dans le présent règlement doivent être appliquées en tenant compte des codes nationaux en vigueur :

- code de l'environnement
- code de la construction et de l'habitation
- code rural et de la pêche maritime
- code forestier
- code du patrimoine
- [...] liste non exhaustive

2 - Les porteurs de projet et les services instructeurs doivent s'y référer pour assurer la légalité des aménagements et opérations réalisées sur le territoire communal, qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ou non.

3 - Une attention particulière devra être portée au code civil, lors de la conception des projets afin de respecter les règles édictées en matière de voisinage et de gestion des vues.

1.1. LES ZONES URBAINES « U »

1.1.1. Dispositions générales de la zone U

1.1.1.1. Objectifs

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones U sont découpées en 6 secteurs :

La zone Ua : zone urbaine correspondant au centre historique ;

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien ;

La zone Uc : zone urbaine destinée à bénéficier d'une opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain ;

La zone Uf : zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande ;

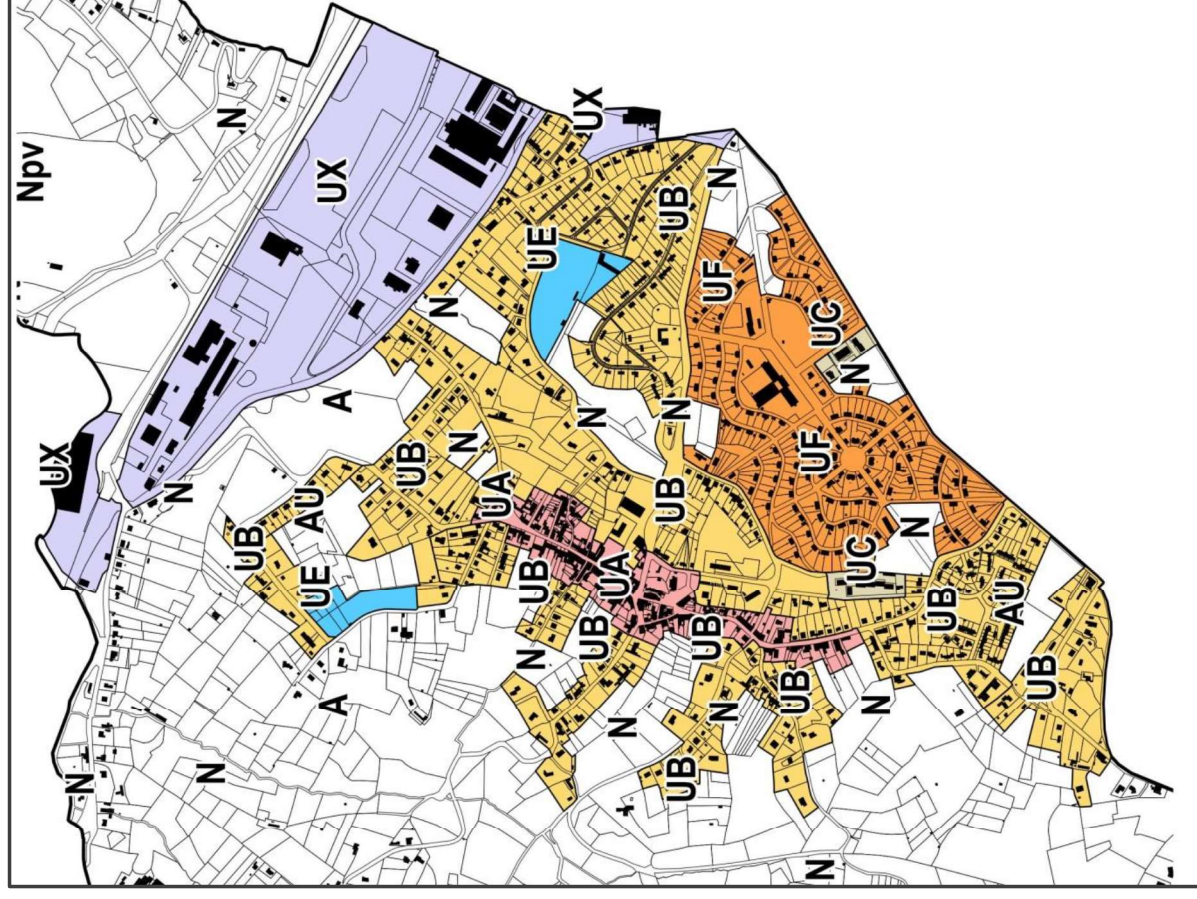
La zone Ue : zone urbaine correspondant aux équipements publics et sportifs de la commune ;

La zone Ux : zone urbaine à vocation économique.

D'une manière générale, les dispositions du règlement, relatives à chaque secteur, visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents dans le village. La zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

1.1.1.2. Surfaces

Surface totale U	Surface libre	Résiduel constructible
143,70 Ha	3,58 Ha	Environ 50 logements



1.1.1.3. Délimitation

La zone couvre les secteurs déjà urbanisés de la commune. Les surfaces libres correspondent à des dents creuses. Ponctuellement, des parcelles résiduelles enclavées n'ayant plus les caractéristiques des espaces naturels ou agricoles, présentes au cœur de l'espace urbain ou sur sa périphérie, sont identifiées. La limite de la zone U longe les constructions au plus près, afin d'éviter toute consommation d'espaces agricoles.

Plusieurs zones Ue sont présentes au cœur de l'espace urbain du fait de leur vocation, et des équipements d'intérêt général qu'elles rassemblent : école, équipements sportifs... Plusieurs zones Ux, destinée à l'activité économique sont identifiées sur la commune, principalement au Nord-Est du territoire vers Carmaux.

1.1.1.4. Desserte en réseaux

Tous les terrains de la zone U sont desservis par un réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau. L'ensemble des parcelles de la zone U se situe à moins de 200 mètres d'une borne-incendie. La quasi-totalité de la zone U est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

1.1.2. La zone Ua

PREAMBULE :

La zone Ua est la zone urbaine correspondant au centre historique du village ;

En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

1.1.2.1. Objectifs

Le secteur Ua correspond au centre bourg de la commune. Au sein du centre historique, les constructions y présentent un caractère patrimonial.

Le centre bourg est relativement compact, structuré autour en village rue. Il est caractérisé par la présence d'un bâti aligné, le plus souvent à l'alignement de l'espace public, conférant aux lieux une ambiance minérale, le tout offrant un cadre de vie d'une qualité certaine. Les constructions sont essentiellement mitoyennes.

Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de sauvegarder ce modèle d'organisation compact, en préconisant le respect de modes d'implantation, de hauteurs et un traitement des limites séparatives assurant l'intégration des constructions futures en harmonie





avec l'existant.

L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens afin de préserver au mieux ce patrimoine urbain.

1.1.2.2. Surfaces

Surface totale Ua	Surface libre	Résiduel constructible
8,03 ha	0 ha	0 logement

1.1.2.3. Délimitation

Le secteur Ua recouvre le centre bourg de la commune structuré par le village rue.

1.1.2.4. Principes réglementaires de la zone Ua

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, Préserver les polarités commerciales présentes dans l'espace urbain, et préserver l'activité commerçante de proximité	Chapitre 1 Article 1, 2 et 3	Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, l'habitat constituant la vocation principale de la zone. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles. Afin de préserver les commerces présents au centre du village, le changement de destination des baux commerciaux présents sur l'avenue Jean Jaurès et la Place Augustin Malroux, reportés sur les linéaires identifiés au règlement graphique, n'est pas autorisé.
Maintenir l'organisation urbaine du cœur ancien	Chapitre 2 Article 4	Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Les constructions devront s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul. La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments avoisinants.



		<p>Les constructions ne pourront pas dépasser 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2), et une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.</p>
<p>Maitriser le phénomène de densification de l'espace bâti.</p> <p>Préserver et valoriser les qualités architecturales du centre historique</p> <p>Assurer l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Chapitre 2 Article 4</p> <p>Chapitre 2 Article 5</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions, exceptée pour les constructions contiguës.</p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p>Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade principale, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.</p> <p>Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.</p> <p>Les toitures auront une pente d'environ 30% à 35%.</p> <p>Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le centre ancien.</p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse.</p>
<p>Pallier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement sur le centre.</p>	<p>Chapitre 2 Article 7</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerce de détail et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche 50m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 places au minimum par logement.



		<p>- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement.</p>
<p>Eviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences végétales adaptées.</p>	<p>Chapitre 2 Article 6</p>	<p>Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.</p>



1.1.3. La zone Ub

PREAMBULE :

La zone Ub correspond aux extensions du centre bourg ;

En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

1.1.3.1. Objectifs

La zone Ub regroupe les secteurs de la commune qui se sont développés principalement sous la forme de lotissement, autour du centre-bourg de Saint-Benoit-de-Carmaux et des axes de communication. La zone Ub est composée de maisons individuelles ou mitoyennes, plus ou moins dans la continuité du tissu urbain ancien. Les densités bâties observées sont variables selon les époques de réalisation des différents quartiers, et de leur forme plus ou moins organisée.

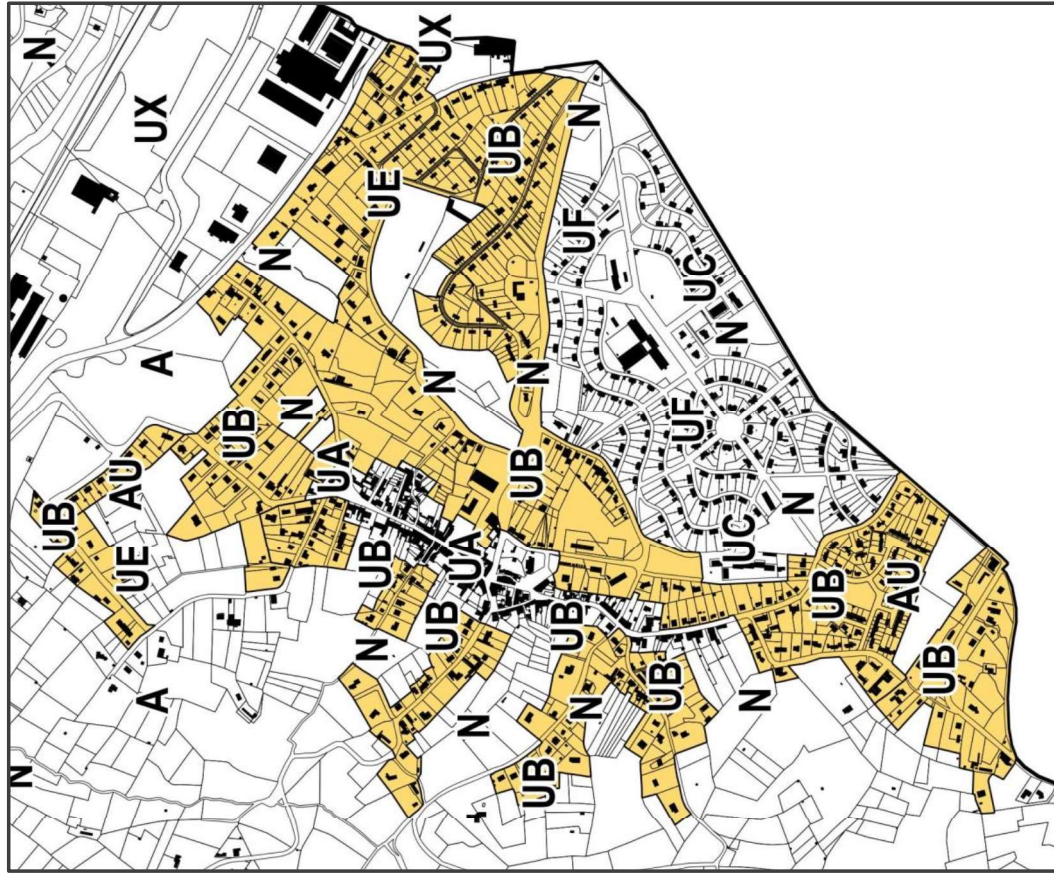
Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

1.1.3.2. Surfaces

Surface totale Ub	Surface libre	Résiduel constructible
70,96 Ha	3,58 Ha	Environ 50 logements

1.1.3.3. Délimitation

La zone Ub intègre les différentes opérations de lotissement intervenues au milieu et vers la fin du XXème siècle, principalement à l'Est, au Nord et au Sud du centre-bourg. Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges du tissu urbain dès lors que ces dernières sont au contact des espaces naturels ou agricoles.





1.1.3.4. Principes réglementaires de la zone Ub

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone	Chapitre 1 Article 1 et 2	Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, l'habitat constituant la vocation principale de la zone. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.
Préserver l'organisation urbaine des quartiers périphériques	Chapitre 2 Article 4	La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin. Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> • soit sur au moins une limite séparative latérale ; • soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres. Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).
Maîtriser le phénomène de densification de l'espace bâti.	Chapitre 2 Article 4	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.
Assurer l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 2 Article 5	Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale. La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées. Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.



		<p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.</p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.</p>
<p>Pallier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.</p>	<p>Chapitre 2 Article 7</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher. - A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière. - Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins au sein des opérations d'habitat groupé et des lotissements.
<p>Éviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences végétales adaptées.</p>	<p>Chapitre 2 Article 6</p>	<p>30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.</p> <p>Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.</p>

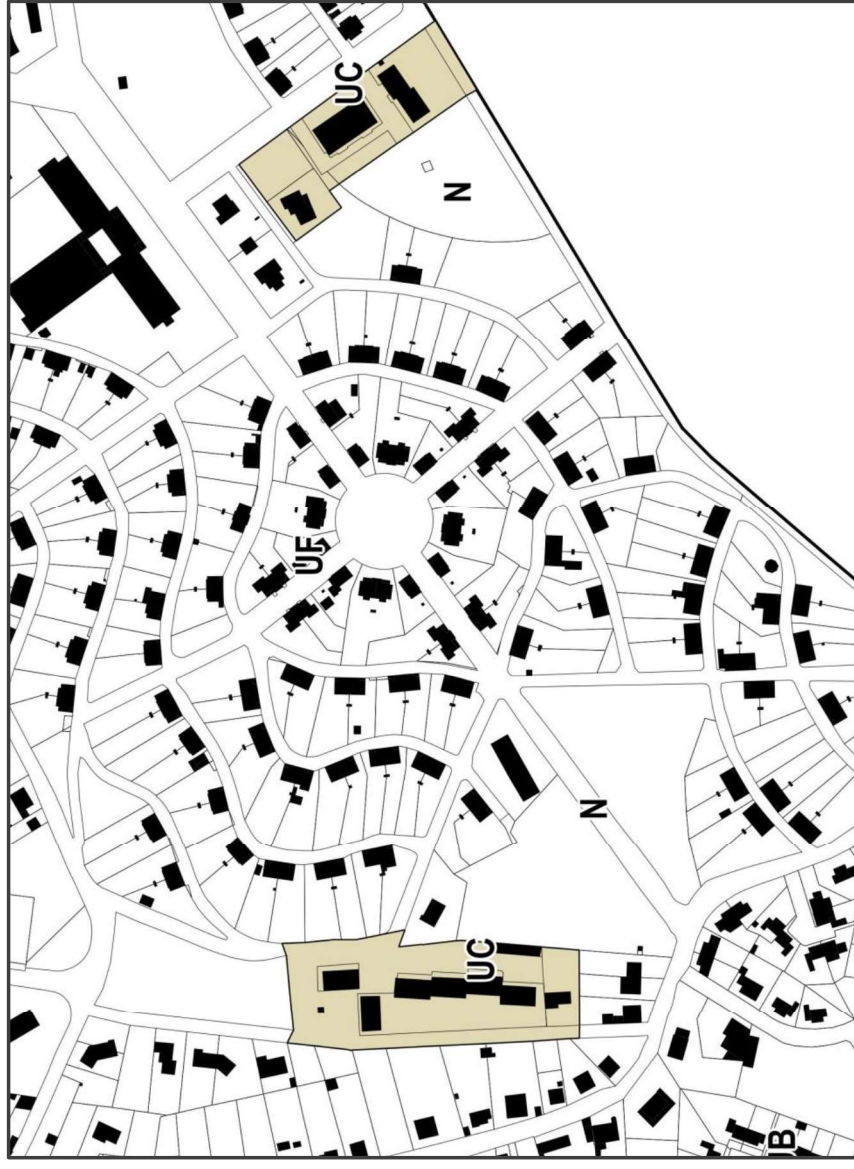
1.1.4. La zone Uc

PREAMBULE :

La zone Uc correspond aux quartiers périphériques à dominante résidentielle. Elle est destinée à bénéficier d'opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.



1.1.4.1. Objectifs

La zone Uc est composée de logements collectifs construits en deuxième moitié du XX^{ème} siècle. Les dispositions du PLU visent à améliorer ce secteurs tout en prenant en considération la proximité avec le bâtiment de l'école Fontgrande et la qualité du paysage urbain environnant.

1.1.4.2. Surfaces

Surface totale Uc	Surface libre	Résiduel constructible
1,38 Ha	0 Ha	0 logement



1.1.4.3. Délimitation

La zone Uc intègre les différentes opérations de logements collectifs de la commune.

1.1.4.4. Principes réglementaires de la zone Uc

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone	Chapitre 1 Article 1 et 2	Le secteur Uc a pour vocation de permettre la réalisation d'opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain, l'habitat constituant la vocation principale de la zone.
Préserver l'organisation urbaine des quartiers périphériques	Chapitre 2 Article 4	<p>La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.</p> <p>Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter en observant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, pris en tout point du bâtiment, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 10 mètres à l'égout du toit et trois niveaux (R+2).</p>
Maîtriser le phénomène de densification de l'espace bâti.	Chapitre 2 Article 4	Non réglementé.
Assurer l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 2 Article 5	<p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p>



		<p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p>Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.</p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.</p>
<p>Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.</p>	<p>Chapitre 2 Article 7</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher. - A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière. - Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins au sein des opérations d'habitat groupé et des lotissements.
<p>Éviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences végétales adaptées.</p>	<p>Chapitre 2 Article 6</p>	<p>30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.</p> <p>Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p>

1.1.5. La zone Uf

PREAMBULE :

La zone Uf correspond au quartier patrimonial de la Cité ouvrière de Fontgrande.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

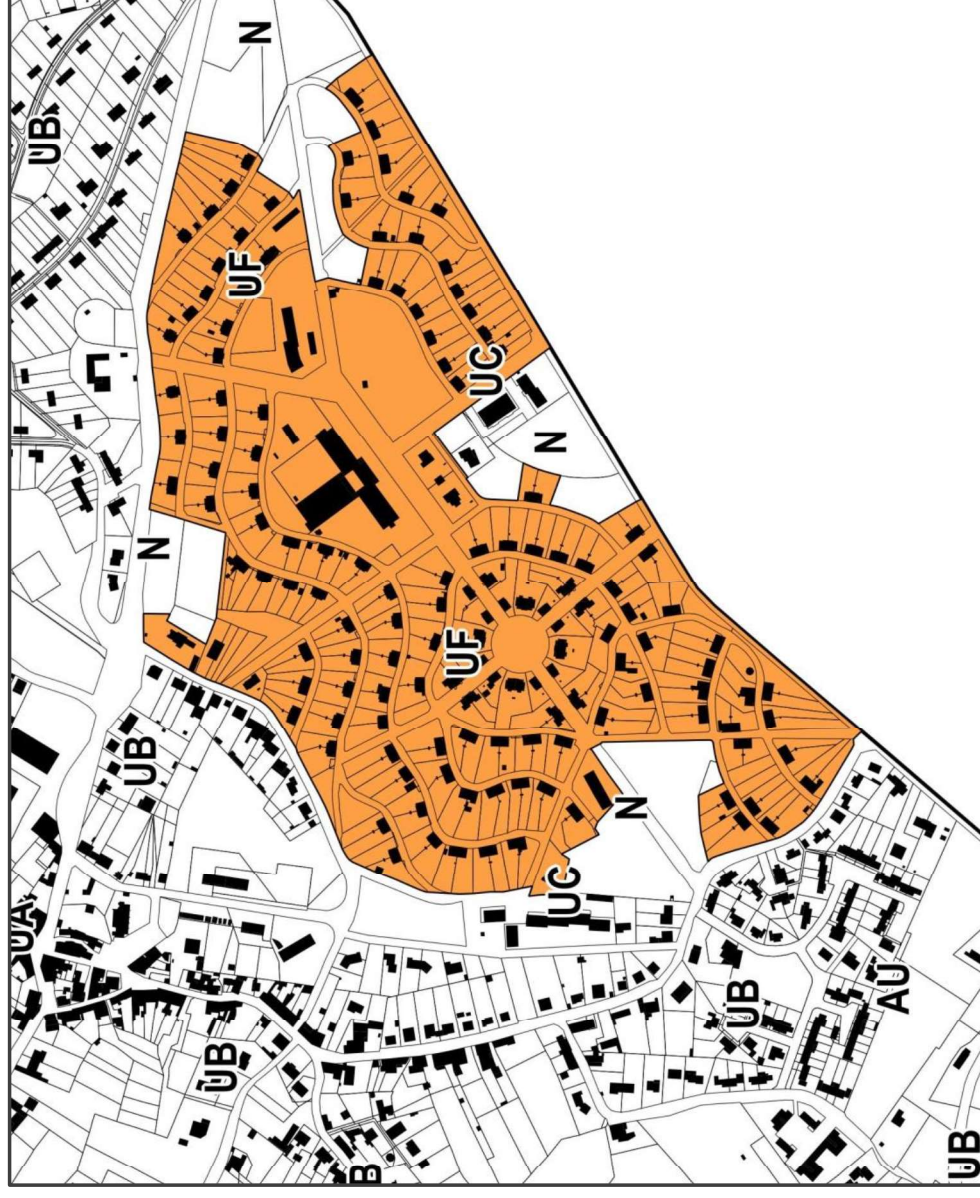
En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire

1.1.5.1. Objectifs

La zone Uf regroupe la cité ouvrière de Fontgrande structurée par le bâtiment de l'école de Fontgrande inscrit au titre des Monuments Historiques. Ce quartier aménagé dans les années 1920 et 1930 bénéficie d'un schéma urbanistique qui sera préservé dans le règlement du PLU. Les densités bâties observées sont correctes. Les dispositions du PLU visent à maintenir le quartier dans sa forme urbaine.

1.1.5.2. Surfaces

Surface totale Uf	Surface libre	Résiduel constructible
23,69 Ha	0 Ha	0 logement





1.1.5.3. Délimitation

Les limites de la zone Uf sont calées sur la cité ouvrière de Fontgrande.

1.1.5.4. Principes réglementaires de la zone Uf

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone	Chapitre 1 Article 1 et 2	<p>Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.</p> <p>Sont seulement autorisées au sein de la zone UF les constructions d'annexes sous condition de correspondre à l'habitation principale. Les constructions de maisons d'habitation et les extensions ne sont pas autorisées.</p>
Préserver l'organisation urbaine des quartiers périphériques	Chapitre 2 Article 4	<p>Les annexes devront s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante. L'implantation des annexes sur la limite de fond de parcelle, donnant sur une voie publique ou privée n'est pas autorisée.</p> <p>Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise existante, en observant un recul minimal d'un mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.</p> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Les annexes s'implanteront à partir de l'alignement des limites séparatives. (Hors limite de fond de parcelle donnant sur une voie publique ou privée).</p> <p>Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter en observant un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives.</p> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>



		Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, et leur hauteur ne pourra pas dépasser 3 mètres au point le plus haut de la construction.
Maitriser le phénomène de densification de l'espace bâti.	Chapitre 2 Article 4	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 1 mètre comptée entre tous les points des constructions.
Assurer l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 2 Article 5	<p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec l'architecture typique rencontrée sur la Cité de Fontgrande, en respectant les gabarits et les volumes des bâtiments existants.</p> <p>Le porche d'entrée devra être préservé et entretenu.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées, avec des tons clairs beiges, gris, blancs, ocres.</p> <p>Les éléments décoratifs anciens devront être préservés et entretenus sur les bâtiments existants.</p> <p>Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Les teintes devront restées claires. Seul les volets battants en bois sont autorisés.</p> <p>Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes.</p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile mécaniques de couleur rouge vieilli avec chenaux en zinc (idem pour les annexes). Les toitures d'aspect métallique et cheminées en inox sont proscrites.</p>
Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.	Chapitre 2 Article 7	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.
Eviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences	Chapitre 2	30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non



<p>végétales adaptées.</p>	<p>Article 6</p>	<p>impermeabilisés. Les fonds de jardins présents au sein de la Cité Fontgrande devront être préservés, et conservés en espace végétalisés.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.</p>



1.1.6. La zone Ue

PREAMBULE :

La zone Ue correspond à une zone dédiée aux équipements publics et sportifs.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

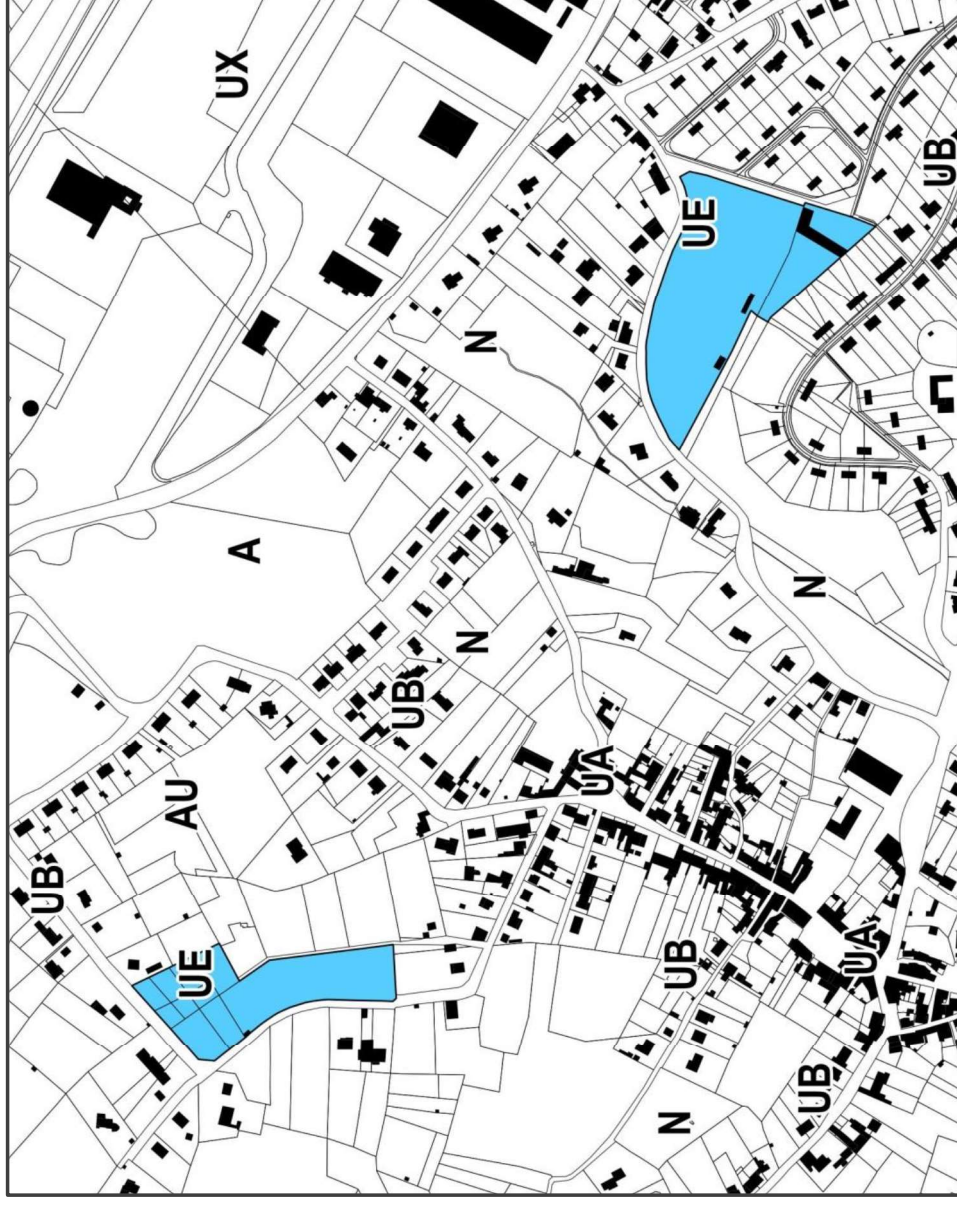
En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

1.1.6.1. Objectifs

Le secteur Ue a été délimité sur les sites correspondant aux divers équipements communaux présents dans l'espace urbain : équipements récréatifs et sportif, cimetière... Le règlement du secteur vise à permettre la réalisation des équipements, en n'autorisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1.6.2. Surfaces

Surface totale Ue	Surface libre	Potentiel constructible
3,55 Ha	0 Ha	0 logement





1.1.6.3. Délimitation

Les limites du secteur correspondent à celles de l'emprise foncière des équipements et des unités foncières associées à ces derniers. Les secteurs Ue sont inclus dans l'espace urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux.

1.1.6.4. Principes réglementaires de la zone Ue

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation des espaces dédiés aux équipements communaux.	Chapitre 1 Article 1 Article 2	Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.	Chapitre 3 Article 8 Article 9	Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie. Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être réalisé prioritairement en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.
Proposer des règles souples en matière d'implantation et d'aspect extérieur des constructions pour éviter de bloquer les projets d'intérêt public.	Chapitre 3 Article 4 Article 5	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. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.



1.1.7. La zone Ux

PREAMBULE :

La zone Ux correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques de la commune.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention de Risques d'inondation du bassin versant du Cérou (approuvé le 22 avril 2013). Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexées au PLU.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire

1.1.7.1. Objectifs

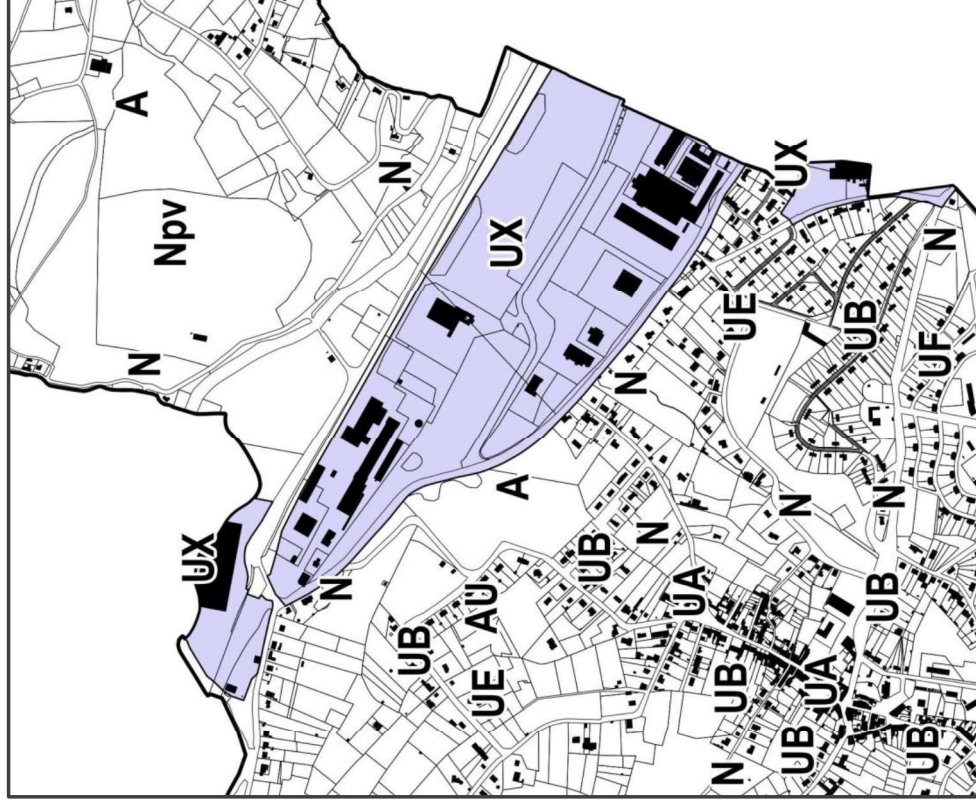
Le secteur Ux a été délimité afin de définir un secteur réservé aux activités économiques. Le règlement du secteur vise à permettre l'implantation de ces activités et des constructions particulières qu'elles nécessitent, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1.7.2. Surfaces

Surface totale Ux	Surface libre	Potentiel constructible
36,09 Ha	0 Ha	0 logements

1.1.7.3. Délimitation

La zone a été délimitée en s'appuyant principalement sur les zones d'activités existantes au Nord-Est de la commune.



1.1.7.4. Principes réglementaires de la zone Ux

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
<p>Permettre le maintien et l'implantation d'activités économiques</p>	<p>Chapitre 1 Article 1 Article 2</p>	<p>Sont interdites en zone Ux les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • exploitation agricole et forestière ; • habitation, excepté celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité. <p>Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire.</p> <p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.</p>
<p>Proposer des règles souples en matière d'implantation et d'aspect extérieur des constructions pour faciliter l'implantation des activités. Une attention est tout de même portée sur l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Chapitre 3 Article 4</p>	<p>Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.</p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit pour les toitures-terrasse.</p>



<p>Assurer l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Chapitre 3 Article 4, 5 et 6</p>	<p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p>Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés.</p> <p>L'intégration paysagère des constructions par des haies végétales ou des alignements d'arbres de haute tige sera recherchée.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale des unités foncières.</p>
<p>Pallier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.</p>	<p>Chapitre 2 Article 7</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement au minimum. - Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

1.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

1.2.1. Dispositions générales de la zone AU

PREAMBULE :

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sur les secteurs de la Cité Mosellane et de la Cité Mosellane.

L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

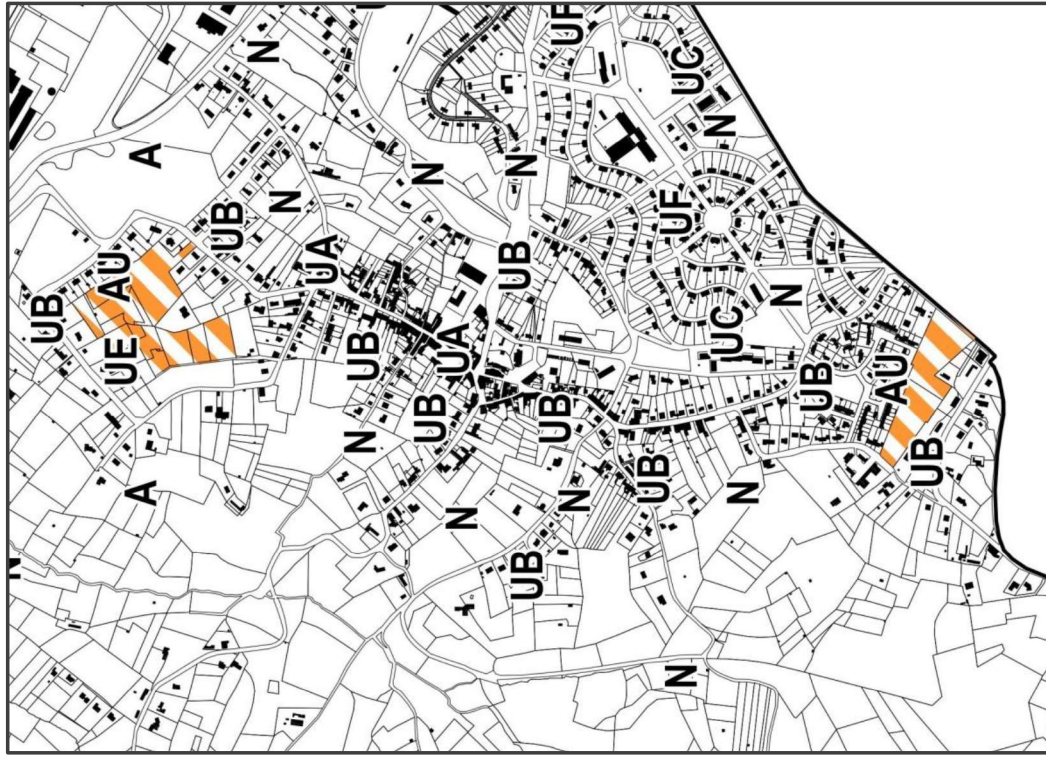
1.2.1.1. Objectifs

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser ont été définies afin d'intégrer de façon harmonieuse les développements urbains de la commune. Elle s'inscrit dans une logique de comblement de l'espace urbain, respectant son organisation et les espaces agricoles périphériques, dans l'objectif de conserver un espace urbain compact, avec de nouveaux quartiers proches des équipements et services dont est dotée la commune. Les zones AU ont pour principale vocation la construction de logements.

1.2.1.2. Surfaces

Surface totale AU	Surface libre	Potentiel constructible
5,2 Ha	5,2 Ha	Environ 80 logements



1.2.1.3. Délimitation

Les deux zones AU sont toutes insérées dans l'espace urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux. Elles viennent compléter l'urbanisation au Sud et au Nord du village-rue. Les règles régissant l'installation des constructions dans ces dernières visent à assurer la bonne insertion urbaine de ces nouveaux quartiers.

La zone AU située au Nord du village est cultivée en 2017 en prairie permanente. Selon l'occupation des sols de la couche Corine Land Cover, une partie de cette zone est située en zone artificialisée. Ce secteur peut donc être ouvert à l'urbanisation, car cela impacte faiblement l'activité agricole.

La zone AU située au Sud du village-rue est cultivée en 2017 blé tendre d'hiver. Selon l'occupation des sols de la couche Corine Land Cover, elle est située en zone artificialisée car elle est en continuité de la zone bâtie. Ce secteur peut donc être ouvert à l'urbanisation, car cela impacte faiblement l'activité agricole.

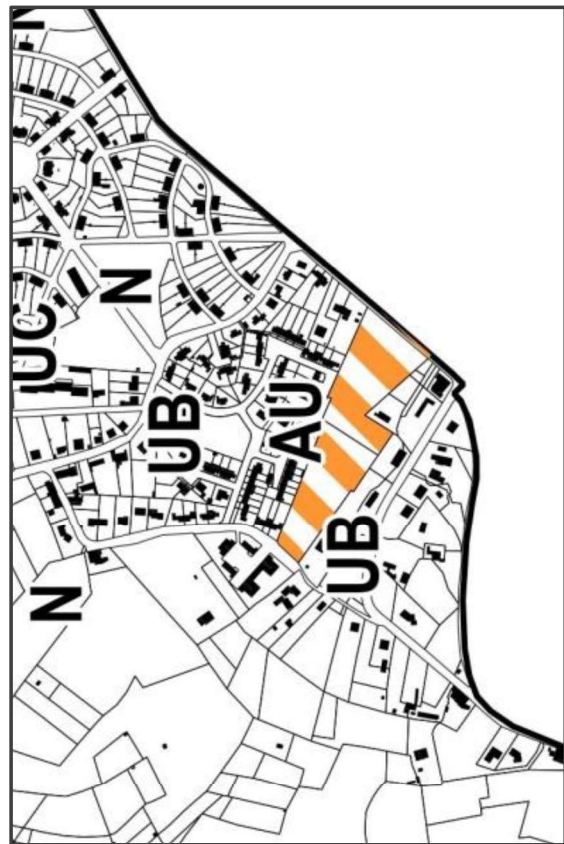
L'ensemble des zones AU seront ouvertes à l'urbanisation suite à l'approbation du PLU, sans besoin de recourir à une modification du document d'urbanisme.

1.2.1.4. Surfaces et production urbaine sur les secteurs AU

Répartition de la programmation urbaine selon les différentes zones AU à développer pour accueillir de l'habitat :

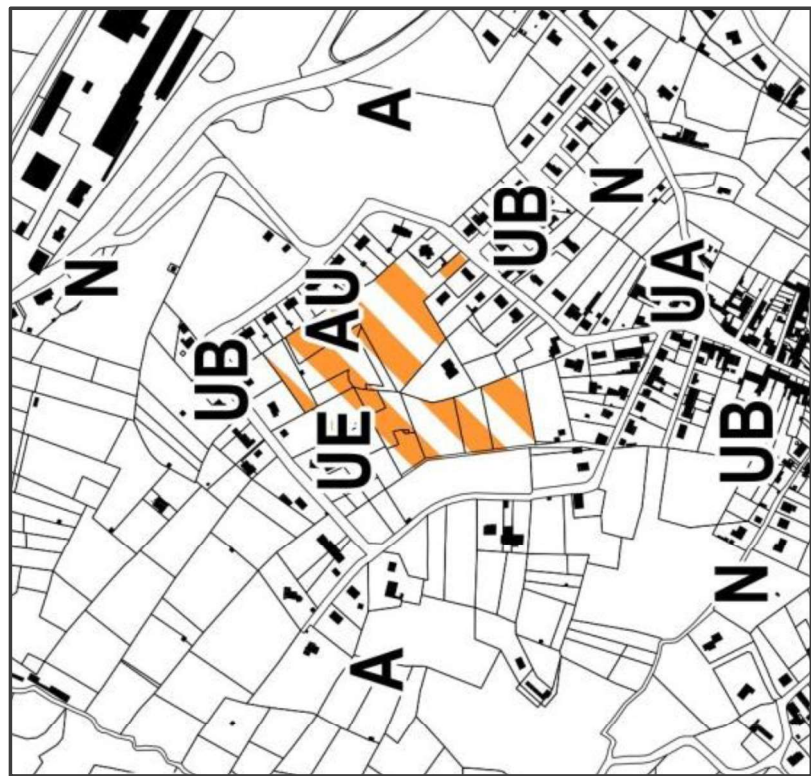
Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies de construction
AU « Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 20 à 25 logements	Pavillonnaire et mitoyen
AU « Cité Mosellane»	3,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 42 à 55 logements	Petits Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen
Total	5,2 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 62 à 80 logements	-

A. Secteur « Guignerette » :



Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 20 à 25 logements	Pavillonnaire et mitoyen

B. Secteur « Cité Mosellane » :



Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Cité Mosellane »	3,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 42 à 55 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen

1.2.1.5. Principes réglementaires de la zone AU

Objectifs	Articles Concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
<p>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone tout en stimulant la mixité fonctionnelle sur le secteur AU.</p> <p>Assurer des principes d'aménagement cohérents.</p>	<p>Chapitre 1 Article 1 Article 2 Article 3</p>	<p>Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.</p>
<p>Créer un réseau viaire assurant un maillage satisfaisant des quartiers, avec des emprises suffisantes pour assurer un partage des voiries entre les usagers.</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale en limite de zone, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p> <p>Anticiper les besoins relatifs au ramassage des ordures ménagères et en matière de stationnement.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil</p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.</p>



<p>Assurer une cohérence dans l'implantation des constructions et leurs gabarits selon les différents secteurs AU</p>	<p>Chapitre 2 Article 4</p>	<p>La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.</p> <p>Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante, en observant un recul minimal d'un mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur au moins une limite séparative latérale, dans le cas de constructions implantées en mitoyenneté ; • soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres. <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).</p> <p>Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p>
<p>Conserver des quartiers aérés et perméables</p>	<p>Chapitre 2 Article 6</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, au moins 30% de la superficie totale des unités foncières devra être conservé en espaces non imperméabilisés.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale des unités foncières.</p>
<p>Assurer l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Chapitre 2 Article 5</p>	<p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p><i>Dans le cas de toiture en pente :</i></p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.</p>



		<p>Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.</p> <p>Dans le cas de <i>toiture-terrasse</i> :</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.</p>
<p>Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.</p>	<p>Chapitre 2 Article 7</p>	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. • Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche de 2 lots au moins, - Pour les opérations groupées: 2 places par tranche de 10 logements au moins. • Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

1.2.1.6. Desserte en réseaux de la zone AU

Desserte des zones AU par le réseau d'assainissement

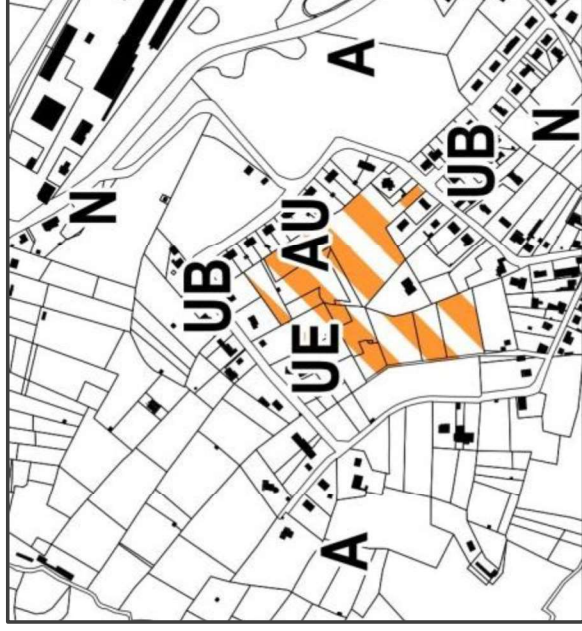
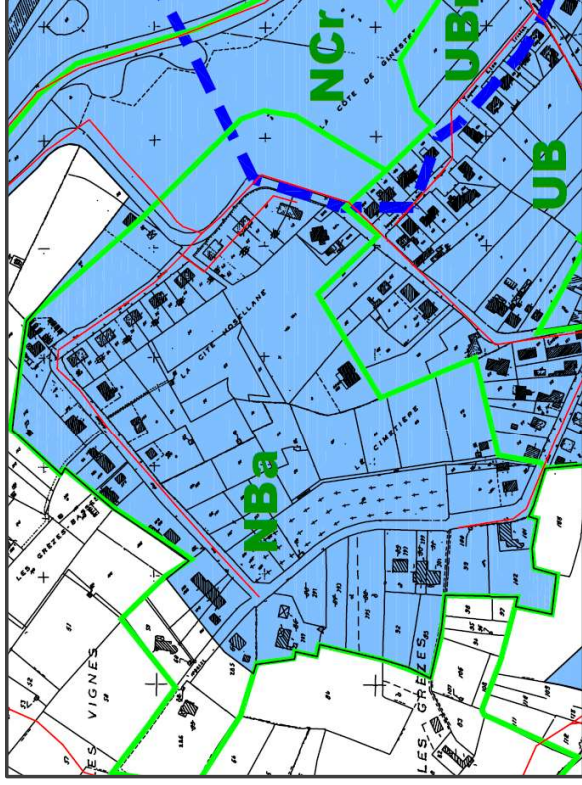


LEGENDE


- Réseaux gravitaires existants
- - - Réseaux refoulement existants
- Assainissement collectif
- Assainissement collectif projeté

Source : Département du Tarn Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Carmausin





LEGENDE

-  Réseau gravitaire existant
-  Réseau refoulement existant
-  Assainissement collectif
-  Assainissement collectif projeté

Source : Département du Tarn Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Carmausin

L'ensemble de la zone AU est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable. Les caractéristiques de ce réseau sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des secteurs en eau potable.

L'ensemble des zones est couvert par le zonage d'assainissement collectif. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable se trouvent à la périphérie immédiate de la zone AU.

Les conditions requises en matière de défense incendie sont également remplies pour la zone.



1.3. LES ZONES NATURELLES « N »

PREAMBULE :

La zone N correspond aux espaces à caractère naturel de la commune (boisements, prairies, parcs...). Elle comprend un sous-secteur : Npv : secteur naturel destiné à la production d'énergies renouvelables, présent au Nord de la D91.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention de Risques d'Inondation du bassin versant du Cérou (approuvé le 22 avril 2013). Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.

1.3.1. Les dispositions générales des zones N

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " . Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

1.3.1.2. Zone N et sous-secteur de la zone N

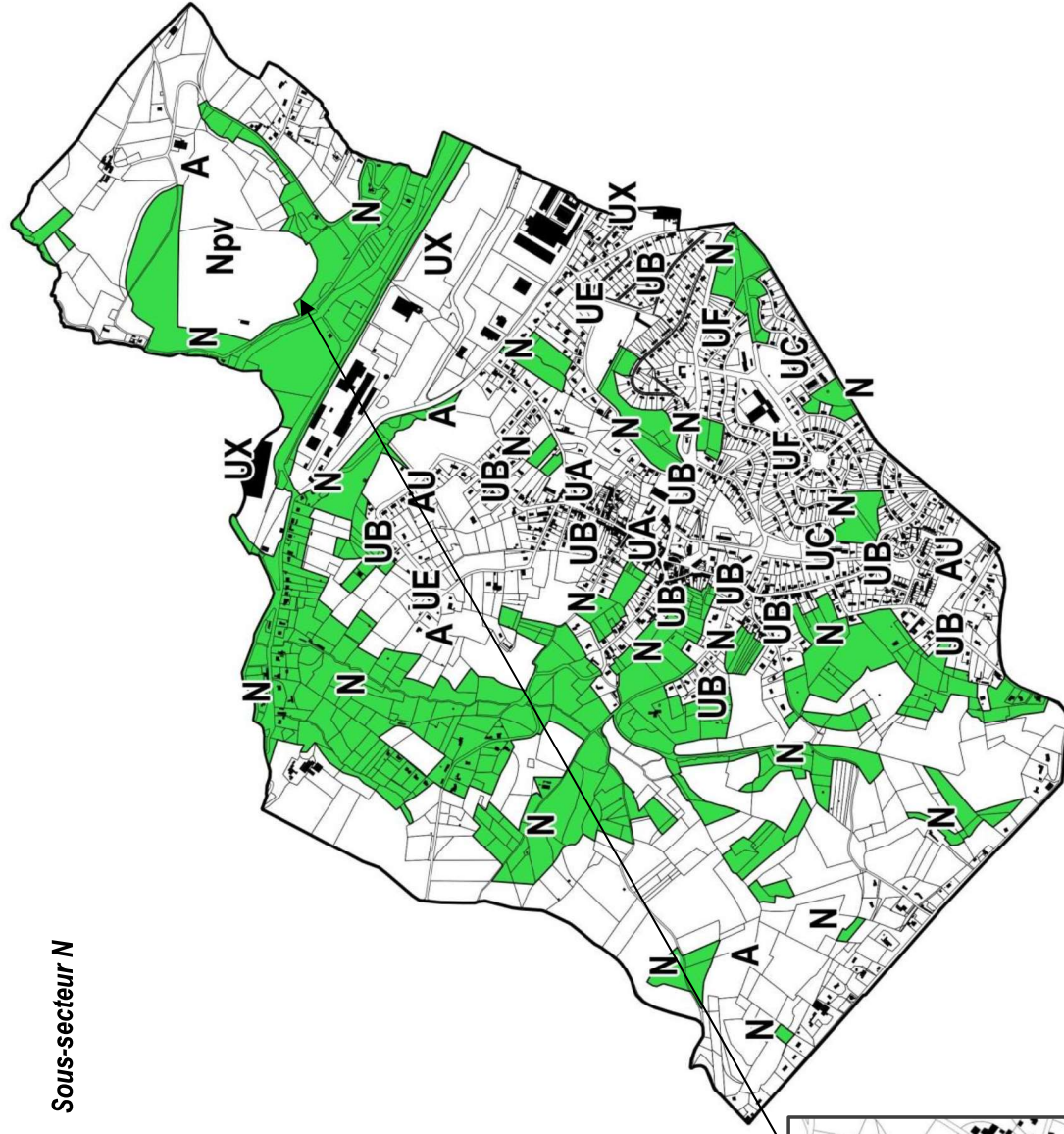
En y interdisant l'implantation des constructions sauf sous certaines conditions, cette zone permet d'offrir un bon niveau de protection aux différentes entités naturelles recensées sur la commune. Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées par le code de l'urbanisme.

Deux sous secteurs ont été identifiés au sein de la zone N :

- N : zone naturelle et forestière
- Npv : zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque



Sous-secteur N





1.3.1.3. Surfaces

Zone N	Surface de la zone Npv	Total surface zones Naturelles
121,72 ha	9,91 ha	131,63 ha

1.3.1.4. Délimitation

La zone N recouvre l'ensemble des entités naturelles identifiées de la commune. Elle comprend un sous-secteur Npv dédié à l'aménagement de panneaux photovoltaïques.

1.3.1.5. Principes réglementaires de la zone N

Règles les plus représentatives de l'objectif	
Objectifs	Chapitres du règlement concernés
<p>Proscrire le développement de l'urbanisation.</p> <p>Ne permettre que les utilisations et occupation du sol compatibles avec le caractère naturel de la zone.</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Au sein du secteur Npv, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.</p> <p>La construction de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche.</p> <p>L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires et sans engendrer la création d'un nouveau logement, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de piscines, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</p> <p>Les piscines sont autorisées au sein de la zone N sous réserve d'être implantée à moins de 20 m d'une habitation.</p>
<p>Assurer l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>L'emprise au sol des extensions, des annexes aux bâtiments d'habitation existants et des piscines est de 30% maximum à la date d'approbation, sans dépasser 30m² de surface de plancher supplémentaire et dans une limite de 250m² de surface de plancher total. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>Au sein de l'ensemble de la zone N, hors secteur Npv :</p>



	<p>Excepté au sein du secteur Npv, les nouvelles constructions et les surélévations, y compris les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>Au sein du sous-secteur Npv uniquement:</p> <p>Au sein du secteur Npv, la hauteur maximale des bâtiments, locaux et installations techniques nécessaires à l'exploitation des sites de production d'énergie photovoltaïque est fixée 4 mètres au faîtage.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants.</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4mètres. La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle</p>



1.4.1.2. Surfaces

Surface de la zone A
169,55 ha

1.4.1.3. Délimitation

La zone A concentre plus du tiers du territoire communal. Elle recouvre l'ensemble des terres à vocation agricole, qu'elles soient cultivées ou en friches. En retenant une définition large des espaces agricoles, la commune permet l'installation de nouveaux agriculteurs, en vue d'assurer le maintien des activités agricoles.

1.4.1.4. Principes réglementaires relatifs à la zone A

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Maintenir la vocation agricole des exploitations toujours en activité.	Chapitre 1 Article 1 Article 2	<p>Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en Titre V sont autorisées sous réserve d'être reconstruits à l'identique et que leur pérennité soit assurée. Les nouvelles constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des limites des zones U et AU et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers. Les serres pour le maraichage sont autorisées à condition qu'elles soient situées à plus de 50 mètres des autres zones et secteurs d'urbanisation. La construction de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole, en tenant compte des regroupements d'exploitations dans le cas de société comprenant plusieurs associés. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique.
Permettre l'évolution des constructions existantes dans	Chapitre 1	L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas



<p>la zone A</p>	<p>Article 1 Article 2</p>	<p>changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires et 250 m² de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>La réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de piscines, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants.</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p> <p>Anticiper les besoins relatifs en matière de stationnement.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.</p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.</p> <p>Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être réalisé prioritairement en souterrain.</p> <p>Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre de l'opération.</p>
<p>Assurer l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Chapitre 2 Article 4 Article 5</p>	<p>Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 15 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales.</p> <p>Les constructions et leurs annexes devront en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.</p>
<p>Ménager une certaine souplesse quant aux possibilités d'implantation des constructions autorisées</p>	<p>Chapitre 2 Article 4 Article 5</p>	<p>L'emprise au sol des extensions et des annexes aux bâtiments d'habitation existants est de 30% maximum à la date d'approbation, sans dépasser 30m² de surface de plancher supplémentaire et dans une limite de 250m² de surface de plancher total.</p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations, y compris les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p>

1.5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES D'URBANISME DU PRÉSENT PLU :

RÈGLEMENT D'URBANISME SIMPLIFIÉ DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

	Localisation	Destination	Construction de logement	Extension de logement	Annexe	Règles spécifiques	Implantation sur rue	Implantation limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur maximale	Traitement environnemental ou paysager	Stationnement
UA	Centre-bourg	Mixité des fonctions et compatibilité avec l'habitat	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Linéaires commerciaux sur l'avenue Jean Jaurès et la Place Augustin Malroux à préserver	A l'alignement des voies existantes	Soit en limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum	Non réglementé	10 mètres à l'égout du toit (R+2)	Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées	1 place minimum par logement
UB	Extension du bourg et lotissements	Mixité des fonctions et compatibilité avec l'habitat	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Sans objet	En retrait de 4 mètres	Soit en limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum	Non réglementé	7 mètres à l'égout du toit (R+1)	30% de la parcelle en pleine terre et plantée	2 places minimum par logement
UC	Renouvellement urbain	Mixité des fonctions et compatibilité avec l'habitat	Autorisé	Autorisé	Autorisé	La zone Uc a pour vocation de permettre la réalisation d'opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain.	En retrait de 4 mètres	Soit en limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum	Non réglementé	10 mètres à l'égout du toit (R+2)	30% de la parcelle en pleine terre et plantée	2 places minimum par logement



UF	Cité ouvrière de Fontgrande	Quartier à préserver	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition de correspondre à l'habitation principale	Les fonds de jardins présents au sein de la Cité Fontgrande devront être préservés, et conservés en espace végétalisés	Dans la continuité du bâti existant	Les annexes s'implanteront à partir de l'alignement des limites séparatives	Non réglementé	3 mètres	30% de la pleine terre et plantée	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré au sein de l'unité foncière
UE	Equipements publics	Réservée aux équipements	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Sans objet	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
UX	Zones d'activités	Economie	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Sans objet	En retrait de 5 mètres	Retrait minimum de 5 mètres	70% de la superficie des unités foncières	10 mètres à l'égout du toit	Voir règlement écrit	Voir règlement écrit
AU	Zone à urbaniser	Habitat	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Respect des OAP	En retrait de 4 mètres	Soit en limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum	50% de la superficie des unités foncières	7 mètres au faîtage (R+1)	30% de la pleine terre et plantée	2 places par logement



N	Zone Naturelle	<p>Tout est interdit sauf constructions agricoles et forestières, extensions des habitations (30% de la surface de plancher) et constructions liés aux services publics et dérogations spécifiques secteurs Nj, Ne et Ner</p>	Interdit	<p>Autorisé si l'aménagement et l'extension ne changent pas la destination. L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment, sans dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire et sans engendrer la création d'un nouveau logement.</p>	<p>Autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher par habitation existante et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</p>	Sans objet	Recul minimal de 15 mètres	Retrait minimum de 6 mètres	Non réglementé	7 mètres au faitage et deux niveaux (R+1)	Voir règlement écrit	Voir règlement écrit
	Np v	secteur naturel destiné à la production d'énergies renouvelables	Voir règlement écrit		Recul minimal de 10 mètres	Voir règlement écrit						



<p>A</p> <p>Agriculture</p>	<p>Sont autorisées : 1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Les constructions à usage d'habitation devront être liées aux corps de bâtiments professionnels, en étant implantées dans un rayon de 50 mètres au maximum autour des bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb des angles du bâtiment principal ou du corps de ferme. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole, en tenant compte des regroupements d'exploitations dans le cas de société comprenant plusieurs associés.</p> <p>2) L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.</p>	<p>Recul minimal de 15 mètres</p>	<p>Retrait de 6 mètres minimum</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>7 mètres au faitage</p>	<p>Voir règlement écrit</p>	<p>Voir règlement écrit</p>
------------------------------------	--	-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------



1.6. RECAPITULATIF DES SECTEURS ET DES ZONES DU PLU

Avec 450 hectares, les espaces actuellement urbanisés de la commune représentent environ 32% de la superficie de Saint-Benoit-de-Carmaux. L'essentiel de cette surface (près de 15%) correspond aux tissus pavillonnaires de la commune. L'ouverture à l'urbanisation prévue à court et moyen termes (zones AU) prévoit une faible augmentation des espaces urbanisés (+3,6%), soit seulement 1,16% du territoire communal.

Concernant les espaces non bâti, l'agriculture recouvre près du tiers du territoire communal, avec une surface d'environ 170 hectares, représentant 37,5% de la superficie communale. L'ensemble des zones naturelles s'étend sur 29% du territoire. En conclusion, près de 67% de la superficie de Saint-Benoit-de-Carmaux est traitée en espace non imperméabilisé.

SURFACE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Zones et secteurs du PLU	Surface en ha	% de la zone	% du territoire communal
UA	8,03	5,59%	1,78%
UB	70,96	43,38%	15,77%
UC	1,38	0,96%	0,31%
UE	3,55	2,47%	0,79%
UF	23,69	16,49%	5,26%
UX	36,09	25,11%	8,02%
U	143,70	100,00%	31,93%
AU	5,21	100,00%	1,16%
A	5,21	100,00%	1,16%
A	169,55	100,00%	37,67%
A	169,55	100,00%	37,67%
N	121,72	92,47%	27,04%
Npv	9,91	7,53%	2,20%
N	131,63	100,00%	29,25%
TOTAL	450,09	-	100,00%



Au sein des secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU, les zones UB et AU ouvrent 8,7 hectares à l'urbanisation pour accueillir de l'habitat :

Zone	Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU	« Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 23 logements	Pavillonnaire et mitoyen
AU	« Cité Mosellane »	3,5 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 48 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen
UB	Résiduel constructible dans le tissu urbain existant	3,58 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 6 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen
UB	BIMBY	-	-	<i>Production supplémentaire</i>	-
Total		8,7 ha	-	Environ 77 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen

1.7. BILAN DU PASSAGE DU POS/RNU AU PLU

1.7.1. Comparatif des surfaces

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux est actuellement couverte par le RNU (Règlement National d'Urbanisme). Ce document est applicable depuis la caducité du POS (Plan d'Occupation des Sols). Actuellement, le RNU permet uniquement l'urbanisation de la commune au sein du village et de ses hameaux constitués. La constructibilité sur le reste de la commune est donc fortement limitée :

Article *R111-14 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1](#) [JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) *A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) *A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*
- c) *A compromettre la mise en valeur des substances visées à [l'article 2](#) du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.*

Pour le comparatif des surfaces, nous reprendrons l'ancien zonage du POS afin de mettre en exergue les principales évolutions entre les documents d'urbanisme. A Saint-Benoit-de-Carmaux, le passage du POS au PLU s'accompagne de modifications permettant une meilleure préservation des ressources agricoles et naturelles de la commune.

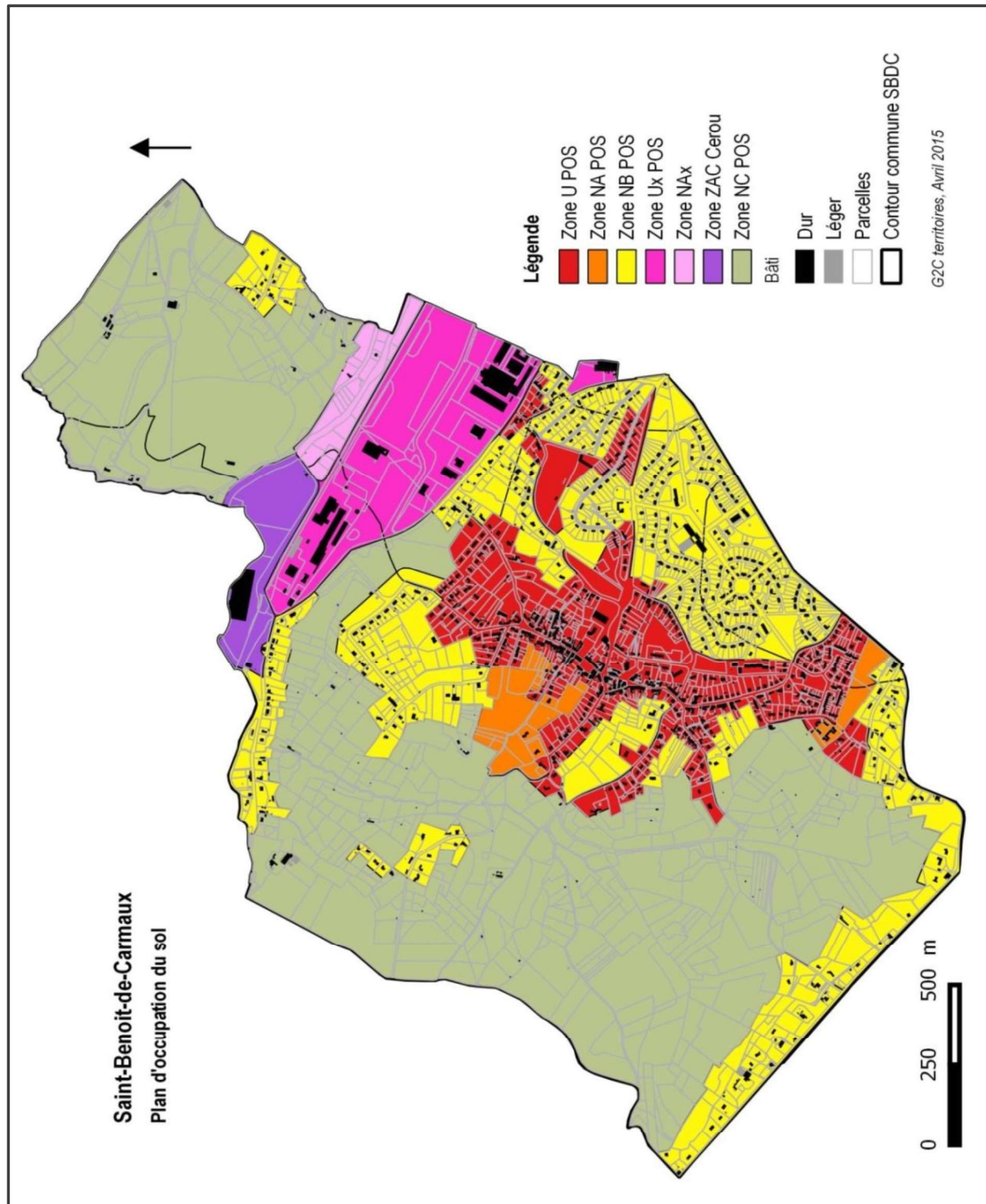
Dans le détail, la superficie du territoire classée en zone urbaine a diminué de 5,36% et celle dédiée aux zones à urbaniser à diminué de 71,91%. Pourtant, cette diminution des terres potentiellement urbanisables ne s'accompagne pas d'une augmentation sensible des terres classées en zone agricole. En effet, seulement 0% d'augmentation de zone agricole. Enfin, les terres classées en zones naturelles ont augmentés de 16,35%. En résumé, ce sont 93,62% de terres ouvertes à l'urbanisation qui disparaissent avec l'application du PLU.

L'élaboration du PLU permet donc de mieux gérer le développement urbain de la commune et diminue sensiblement les risques liés à l'étalement urbain et de consommation des espaces agricoles ou forestiers. Ce nouveau règlement graphique permet à la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux de mettre en place une politique économe et respectueuse de son environnement.

Type de zone	% du POS	% du PLU	Évolution
Urbaine	33,74%	31,93%	-5,36%
A urbaniser	4,13%	1,16%	-71,91%
Agricole	37,00%	37,67%	0%
Naturelle	25,14%	29,25%	16,35%

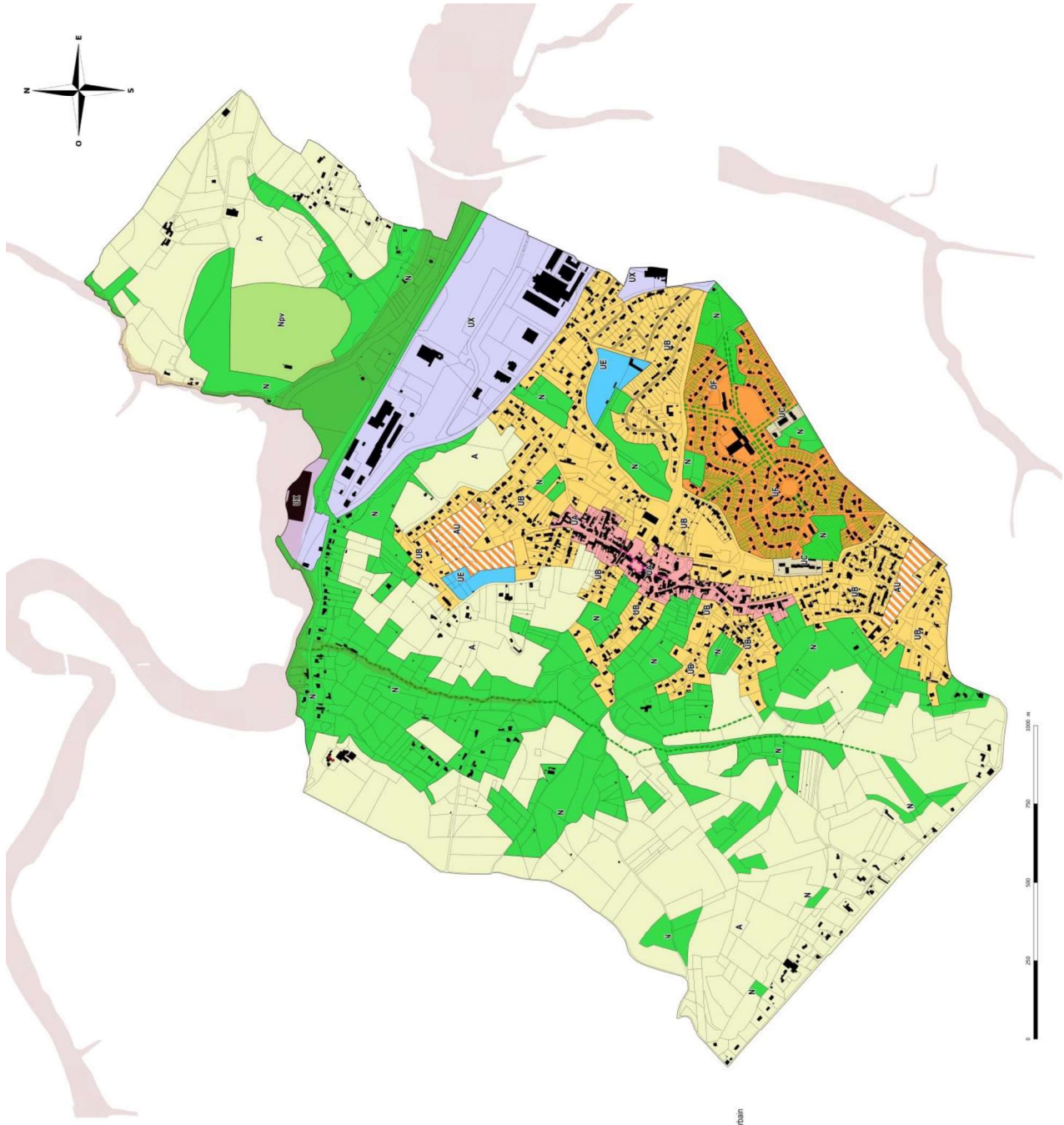


Le POS



Le projet de PLU

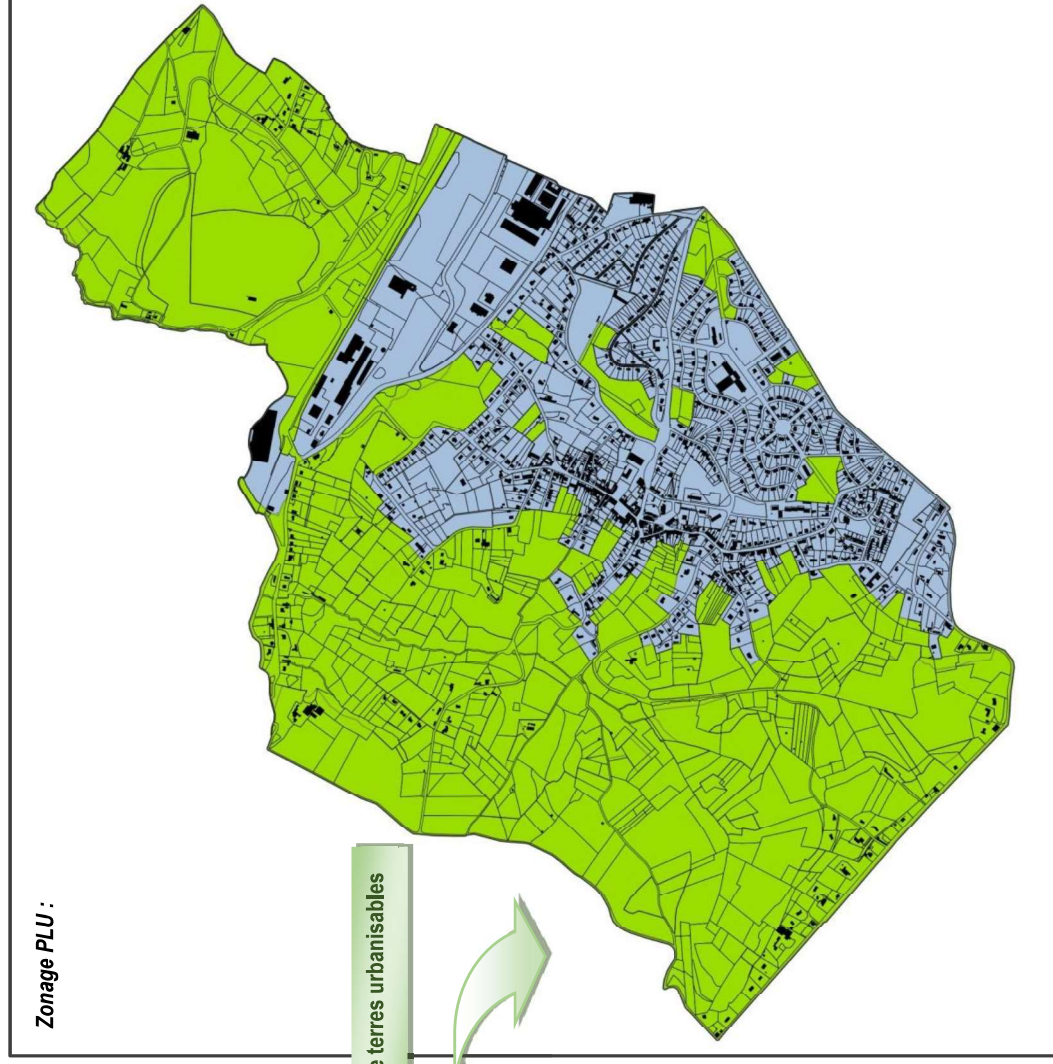
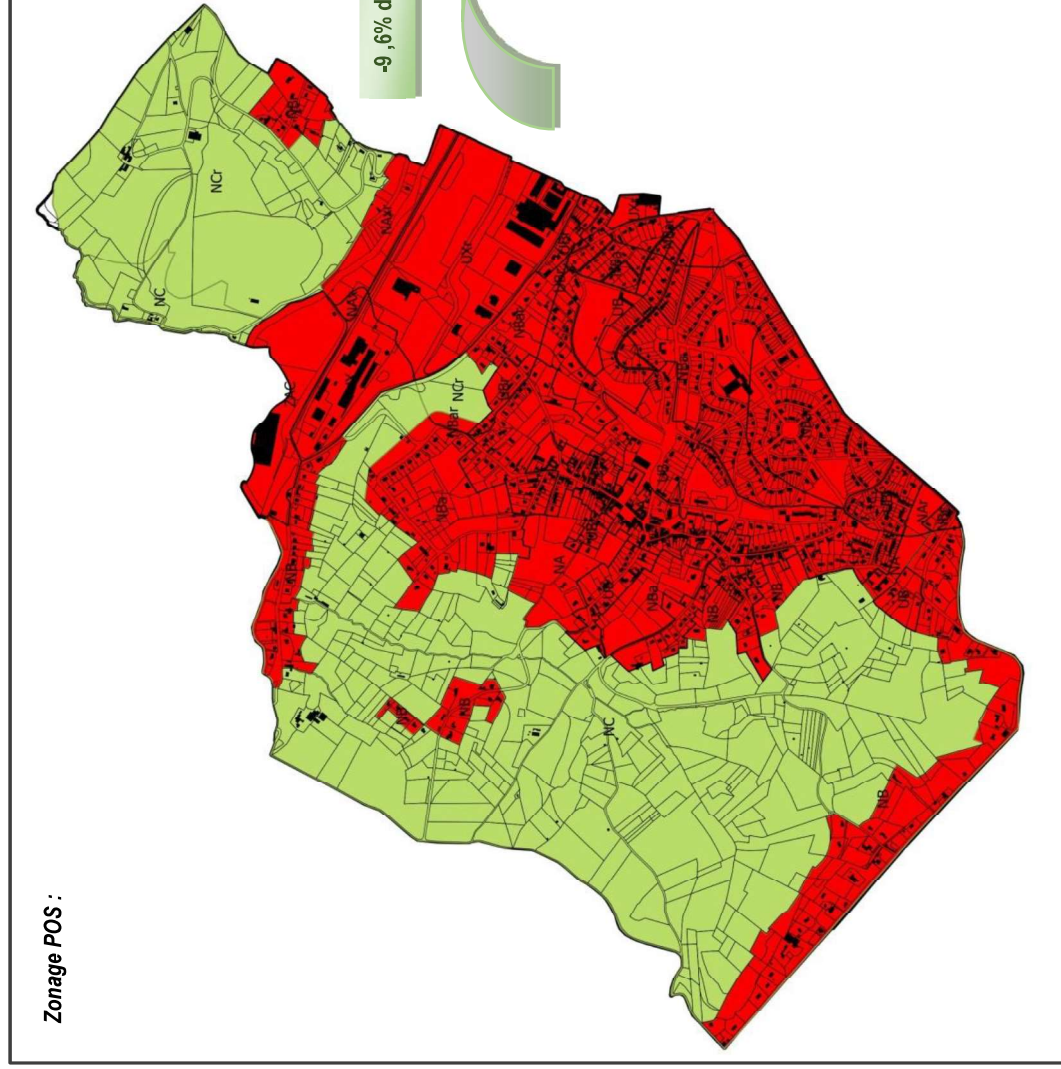
DEPARTEMENT du Tarn (81) Commune de Saint-Benoit-de-Carmaux	
Plan Local d'Urbanisme Plan de zonage	
Approuvé le :	
Version : Nomenclature 2010-2018 Date : 14/09/2010 Révisé par : J.B. N° Affaire : E 14339	



- Légende**
- PRESCRIPTION_PCT**
- élément bâti
 - élément naturel
 - ▲ Nds susceptible de changer de destination
- PRESCRIPTION_LIN**
- Préservation linéaire commerciale
 - Elément de paysage bâti
 - PRÉSCRIPTION_SURF
 - zone_urb
- UA** - Zone urbaine d'centre historique
- UB** - Zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien
- UC** - Zone urbaine destinée à bénéficier d'une opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain
- UF** - Zone urbaine de la cité patrimoniale de Frognarde
- UE** - Zone urbaine dédiée aux équipements publics et sportifs
- UX** - Zone urbaine à vocation économique
- AU** - Zone à urbaniser
- A** - Zone agricole
- N** - Zone naturelle
- NpV** - Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable
- B2b**
- parcelles
 - commune



Évolution des zones ouvertes à l'urbanisation entre le POS et le PLU :



2. JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

2.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux ne souhaite pas mettre en place d'emplacements réservés.



2.2. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

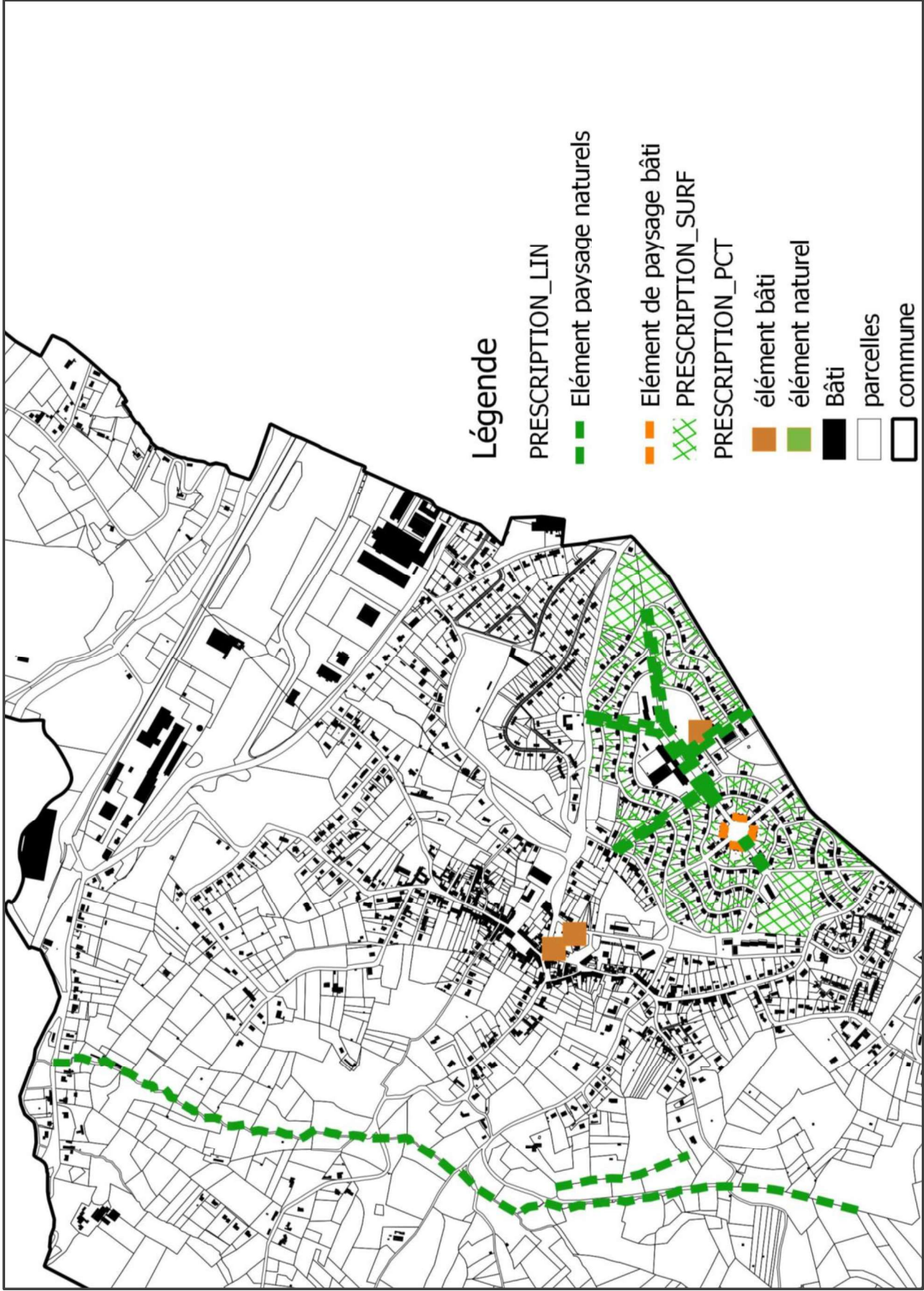
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- des éléments bâtis ponctuels et surfaciels ;
- des alignements de végétaux ;
- des arbres remarquables ;
- des parcs et jardins.



Localisation des éléments de paysages identifiés sur la commune :





REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI A PRESERVER :

- 1 – Les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.
- 2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- 3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- 4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLE RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

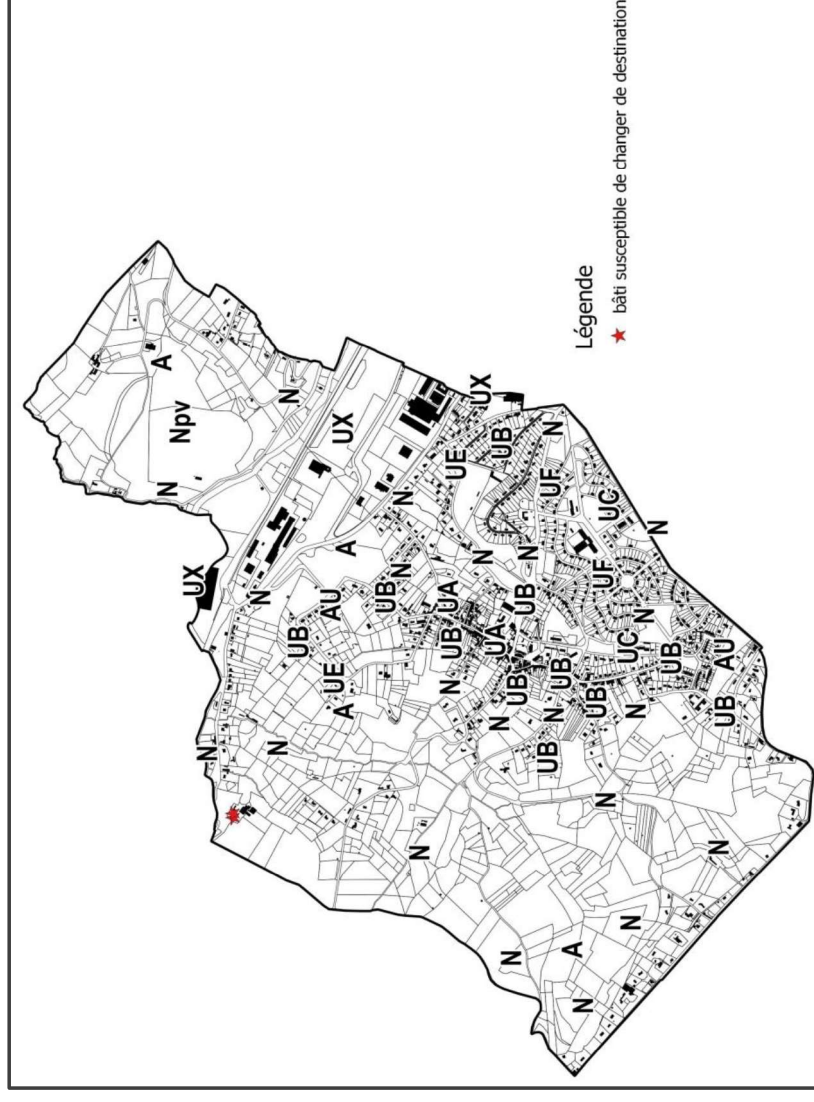
Numéro	Élément	Parcelle Lieu	Photo
1	Croix	Secteur de la Guignerette Parcelle 100	
2	Croix Eglise de Saint-Benoit-Carmaux	Village Parcelle 246	
3	Lavoir communal	Village Parcelle 452	
4	Portique ancien	Cité Fontgrande 70	

2.3. LE BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre du PLU, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] désigner, [...], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ». Conformément à l'article R.151-35, « dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »

Le changement de destination est permis uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique du PLU. Sur la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux, les bâtiments pouvant changer de destination sont exclusivement situés au sein de la zone agricole A. En ce sens, tout changement de destination est soumis au respect des conditions prescrites au sein du règlement de la zone agricole, à savoir :

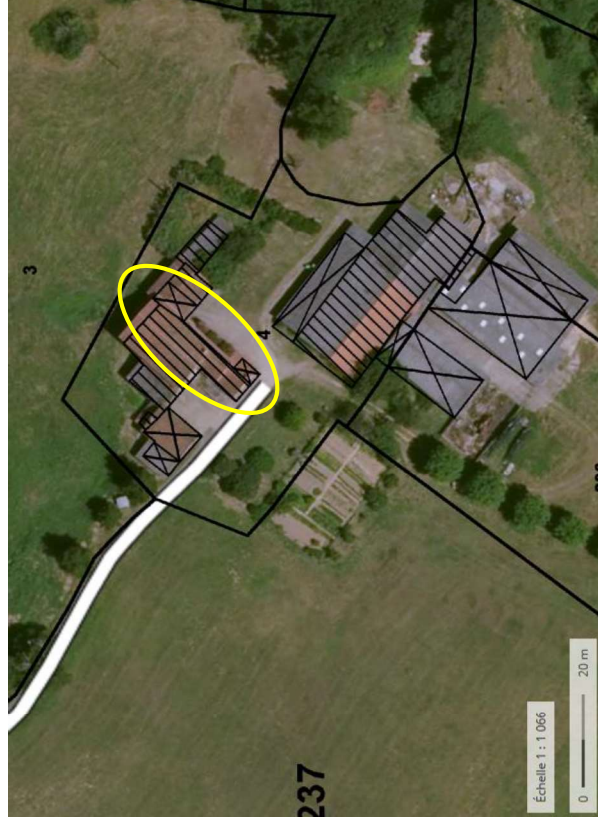
- Pour les bâtiments identifiés au document graphique, le changement de destination vers un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, ou encore d'artisanat est autorisé au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Pour les bâtiments identifiés au document graphique, le changement de destination vers un usage commercial est autorisé au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il est lié et reste complémentaire à une activité agricole existante, et qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.



Le plan de zonage identifie plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination. Leur identification repose sur plusieurs critères : desserte pas les réseaux, valeur patrimoniale du bâti, existence d'un projet privé, localisation et accessibilité. Ils sont identifiés sur la parcelle AP 4 située au lieu-dit Côte du Parc, au Nord-ouest de St-Benoit :



Vue axonométrique



Vue aérienne



Photo des bâtiments

3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais est arrêté au 17 avril 2018. Le présent PLU a cependant été conçu en étroite collaboration avec le SCoT ce qui devrait le rendre compatible avec ses futurs grandes orientations, notamment sur les thèmes liés à la production de logements, la consommation foncière et la préservation de l'environnement :

Préservation de l'environnement

Le présent projet de PLU considère les espaces agricoles et naturels par la mise en place de zonages spécifiques (A et N) interdisant la construction de nouveaux logements et donc limitant drastiquement l'étalement urbain. En ce qui concerne l'activité industrielle, aucune nouvelle zone ne sera dédiée à son expansion. Les terrains identifiés en zone UX suffisent pour répondre aux besoins de la commune.

L'ensemble des choix pris dans le règlement écrit du projet de PLU permettent de maîtriser l'étalement urbain et donc de préserver les paysages ruraux, la faune et la flore présentes dans les campagnes de la commune, et ainsi préserver la trame bleue et verte. Sur le plan santé, les présents règlements écrit et graphique contribuent activement à l'émergence d'une commune plus durable, s'inscrivant pleinement dans les objectifs du SCoT : bâtir un projet en s'appuyant sur les équilibres agri-environnementaux.

Production de logement

Le projet de PLU prévoit que la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux devrait retrouver une croissance démographique sur les 10 prochaines années. Concrètement, le nombre d'habitant pourrait augmenter de 50 bénéficiaires carmausins d'ici 2028, permettant à la commune d'approcher progressivement un total de 2 230 habitants.

Ainsi, pour 2028, ce sont 85 logements qui devront être construits pour répondre aux besoins de la population. Parmi ces 85 logements, **8 seront à réinvestir dans le parc de logements vacants** de la commune et **77 devront être construits**.

Au sein des secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU, les zones UB et Au pourront accueillir environ 77 logements pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

Zone	Secteur	Surface	Logements	Part de la programmation
AU	Sous-total	5,1 ha	Environ 71 logements	92,20%
UB	Sous-total	3,58 ha	Environ 6 logements	7,8%
Total PLU	Total	29,34 ha	Environ 77 logements	100%



Consommation foncière

Concernant l'enveloppe foncière maximale attribuée à la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux, le SCoT limite la consommation foncière à 12 hectares entre 2018 et 2038. Selon les critères du SCoT en matière de rétention d'urbanisation sur les zones urbaines (moins 50%) et pour l'installation de voiries, d'équipements et d'espaces publics dans les extensions urbaines (moins 20%), le présent projet de PLU ouvre donc 5,87 hectares à l'urbanisation. Le PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT :

Zone	Surface identifiées dans le PLU	Retenue selon les critères du SCoT
Dents creuses dans les zones urbanisées	3,58 ha	1,79 ha (-50%)
Secteurs AU	5,10 ha	4,08 ha (-20%)
Total	8,7 ha	5,87 ha

Le projet de PLU est donc en compatibilité avec le SCoT arrêté au 17 avril 2018 :

Orientation/Objectifs	SCoT (2018-2038)	PLU (2018-2028)
Population supplémentaire	100 habitants	50 habitants
Besoins en logements	176 logements	85 logements
Enveloppement foncière maximale	12 hectares	5,87 hectares

3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE, LE PGRI ET LE SAGE

Depuis la loi sur l'eau de 1992, la France possède deux outils de planification dédiés à la gestion de la ressource en eau : les SDAGE et les SAGE. Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels). Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) sont quant à eux une déclinaison locale des SDAGE au niveau des sous-bassins et proposent des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales. Le SDAGE et le PDM (Programme de Mesures) sont des plans d'actions qui répondent à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral en 3 cycles de gestion de 6 ans : 2010-2015, 2016-2021, 2022-2027, etc.

Le premier plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Adour Garonne a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du bassin le 1er décembre 2015, en application de la directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

Ce plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) fixe pour la période 2016-2021 six objectifs stratégiques et 49 dispositions associées, permettant de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 18 territoires identifiés à risques importants.

3.2.1. Les orientations générales du SDAGE, du SAGE et du PGRI

LES PRINCIPES INSCRITS DANS LE SADGE ADOUR-GARONNE

Saint-Benoit-de-Carmaux appartient au bassin hydrographique Adour-Garonne et à ce titre, dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau des cours d'eau et milieux aquatiques (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques). La commune est donc concernée par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021** approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur du Bassin, suite à sa révision, en décembre 2015.



Périmètre du SDAGE Adour-Garonne



Au travers de son Programme de Mesures (PDM), le SDAGE définit les principaux enjeux suivants :

- Réduire la pollution domestique et industrielle (points noirs résiduels : Séverac, Belcastel, Najac...).
- Diminuer les pollutions agricoles : élevage, grandes cultures, arboriculture.
- Préserver les zones humides et tourbières (Lévezou, Palanges).
- Améliorer la gestion des débits d'étiage (irrigation).
- Hydro-morphologie : barrages hydroélectriques, aménagements hydro-agricoles...

En ce sens, la compatibilité du PLU vis-à-vis du SDAGE s'apprécie en particulier par le respect des grandes orientations et dispositions prévues au SDAGE. Afin de répondre aux objectifs de celui-ci, le projet communal poursuit une volonté de **préservation de la qualité de la ressource en eau** en limitant les impacts de l'activité humaine et du développement urbain sur celle-ci.

LES PRINCIPES INSCRITS DANS LE SAGE

La commune n'est pas concernée par un **Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau** (SAGE).

LES PRINCIPES INSCRITS DANS LE PGRI ADOUR-GARONNE

Le PGRI Adour-Garonne définit 6 objectifs stratégiques :

- Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions ;
- Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés ;
- Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité ;
- Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- Améliorer la gestion des ouvrages de protection.

Le PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux met en place des dispositions pour être compatible avec le PGRI. En effet, le PPRI du Cérou est intégré aux annexes du PLU. De plus, le zonage du PLU intègre le PPRI afin de repérer les zones touchées par le risque inondation.

3.2.2. Points de compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE

CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE BONNE GOUVERNANCE

Le PLU participe à créer les conditions favorables à une bonne gouvernance en optimisant la gestion globale de l'eau dans le document d'urbanisme.



Le SDAGE préconise une gestion concertée des acteurs de l'eau de l'échelle du bassin de vie à travers la structuration en syndicats. La SIAEP du Carmaux gère la distribution d'eau potable pour les communes qui lui ont transféré leurs compétences, dont Saint-Benoit-de-Carmaux. Il s'agit en ce sens d'optimiser l'organisation géographique de la ressource en eau et tendre vers une gestion équilibrée de cette dernière. Les services de ce syndicat ont été conviés aux à plusieurs réunions de travail afin de pouvoir s'assurer de la compatibilité des réseaux avec le projet communal.

AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE

Le projet communal a été élaboré en tenant compte de la nécessité de proposer un accès à une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante. En cohérence avec le SDAGE, ce projet tend à assurer la pérennité de la ressource. Dans un premier temps, il a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable, dans le but de limiter les investissements trop lourds pour la collectivité (ensemble des zones AU), mais aussi d'optimiser le nombre de foyers raccordés (ensemble des zones U). Les secteurs urbanisables ont été définis exclusivement à proximité du réseau d'adduction en eau potable existant et sur des zones suffisamment desservies. Cette mesure permettra de limiter les pertes des réseaux de distribution (gaspillage des ressources).

Le projet repose notamment sur l'adéquation du scénario démographique avec les autorisations de prélèvement et la capacité d'adduction du réseau. Le réseau est suffisamment dimensionné pour assurer la desserte de l'ensemble des habitants et cela, avec des débits satisfaisants.

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour l'alimentation en eau potable :

- « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. »
- « Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie. »

REDUIRE LES POLLUTIONS

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 70 nouveaux habitants et la construction de 80 logements à horizon 2028. Dans ce contexte, les choix de développement opérés par la commune ont été pensés de façon à assurer la préservation de la ressource en eau et de ses qualités intrinsèques.

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour la gestion des eaux usées :

- « Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. »
- « Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles. »
- « Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement. »
- « L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. »



Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour la gestion des eaux pluviales :

- « Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe. »
- « En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière. »
- « Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet. »
- « En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques. »

PRESERVER ET RESTAURER LES MILIEUX HUMIDES

L'objectif du PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux est de réduire la pression foncière sur les zones inondables et humides en densifiant l'urbanisation du tissu urbain existant. Le projet de PLU évite clairement l'étalement urbain. Par ailleurs, la commune s'est assurée de la bonne gestion de la ressource en eau et de l'assainissement, dans le but d'accueillir de nouvelles populations sans incidences sur les modalités de fonctionnement actuelles. Les réseaux et infrastructures d'assainissement présents à Saint-Benoit-de-Carmaux sont en cohérence avec le nombre d'habitants à venir d'ici 2028 et la localisation des futures zones d'habitat. Le règlement du PLU est prévu pour intégrer les différentes facettes des enjeux de l'eau dans tous les futurs projets.

Les objectifs et enjeux de SDAGE et du PGRI sont liés. Ainsi, le PLU prend en compte ces documents en protégeant les zones humides, en préservant les cours d'eau et en intégrant le PGRI aux éléments du PLU. Le PLU est donc compatible avec le SDAGE et le PGRI.

3.3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SRCE DE MIDI-PYRENEES

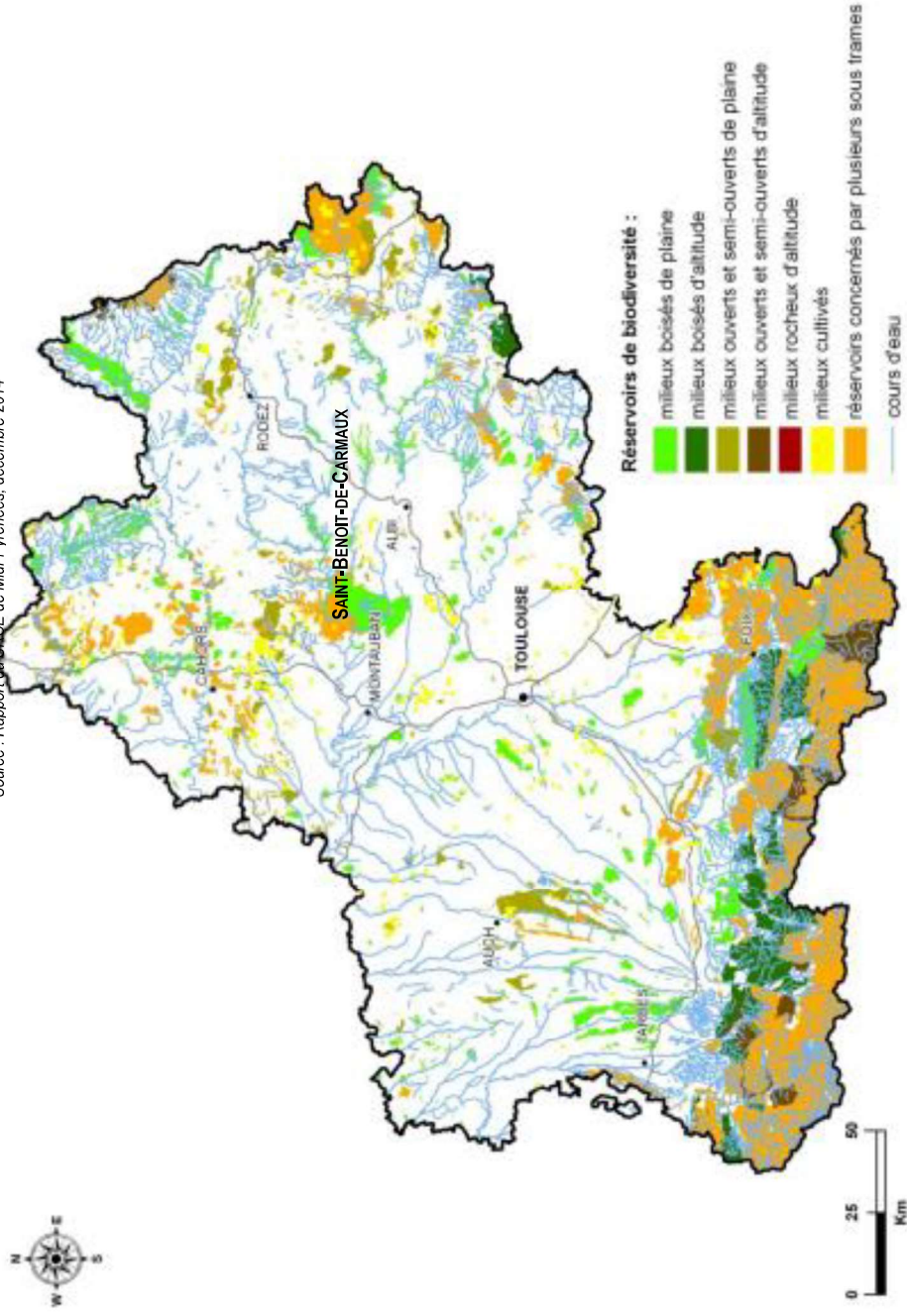
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées a été approuvé en décembre 2014. L'articulation du PLU avec ce document régional se traduit notamment par la prise en compte des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des sous-trames identifiés au sein de la trame verte et bleue communale et du projet de PLU.

Le SRCE n'identifie pas sur le territoire carmausin de réservoir de biodiversité de la trame verte d'enjeu régional. De même aucun corridor de la trame verte ne traverse le territoire. Seul un corridor de milieux ouverts de plaine à préserver effleure la pointe ouest de Saint-Benoît de Carmaux. Ce corridor devra être décliné sur le territoire voisin du plateau cordais, qui est constitué de milieux structurants à cette sous-trame. Le Cérrou est identifié en réservoir de biodiversité à préserver de la trame bleue. L'ensemble des autres cours d'eau principaux sont classés en corridors à préserver.

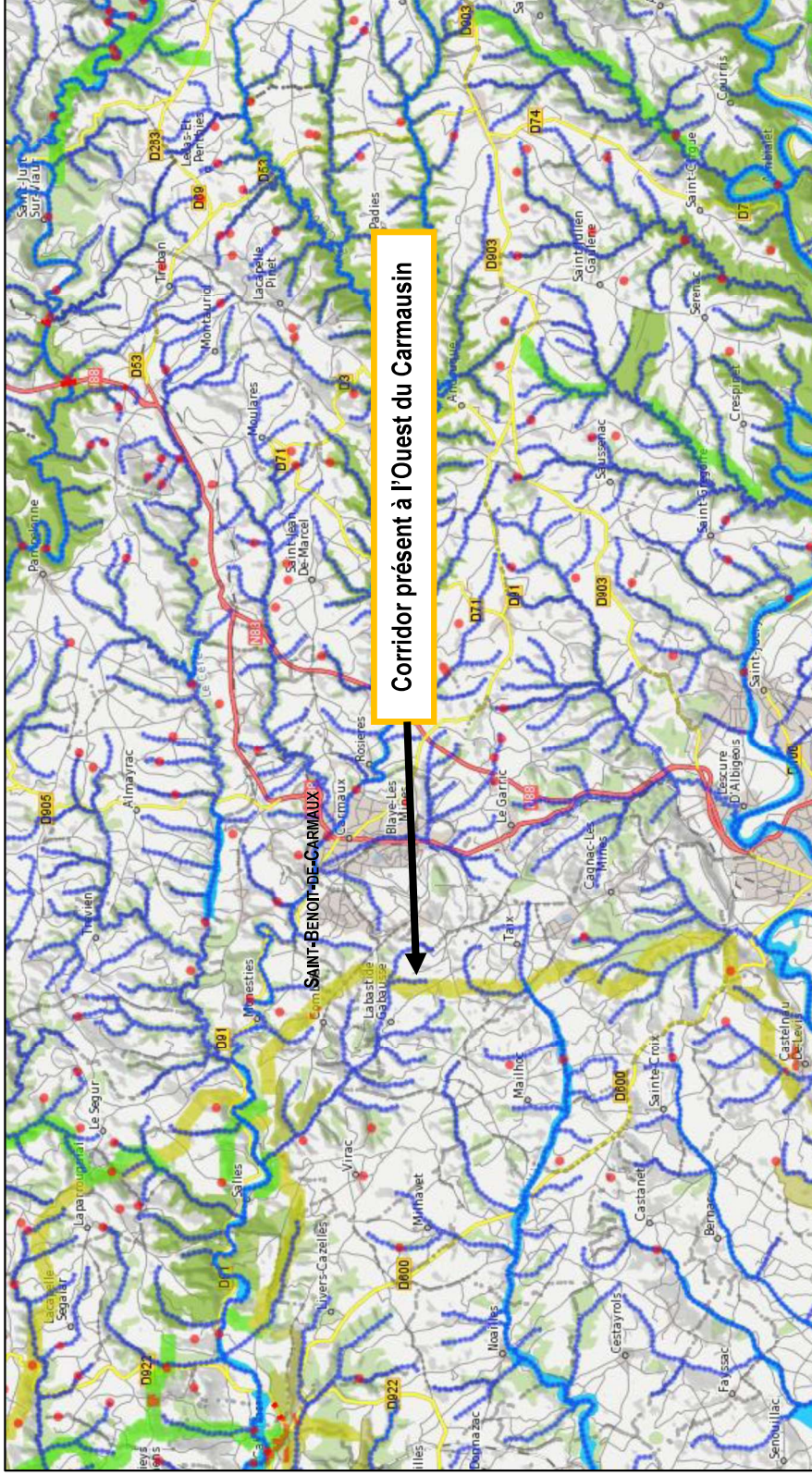
Cependant, afin de répondre aux enjeux et objectifs stratégiques du SRCE, le projet communal participe, par ses prescriptions réglementaires et ses choix spatiaux de développement urbain, au maintien des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité garantissant ainsi le maintien et les possibilités de déplacements des espèces recensées sur le territoire.

Représentation de l'ensemble des réservoirs de biodiversité de la TVB du SRCE Midi-Pyrénées

Source : Rapport du SRCE de Midi-Pyrénées, décembre 2014



Cartographie du SRCE, le corridor passe à l'Ouest du territoire de Saint-Benoit-de-Carmaux

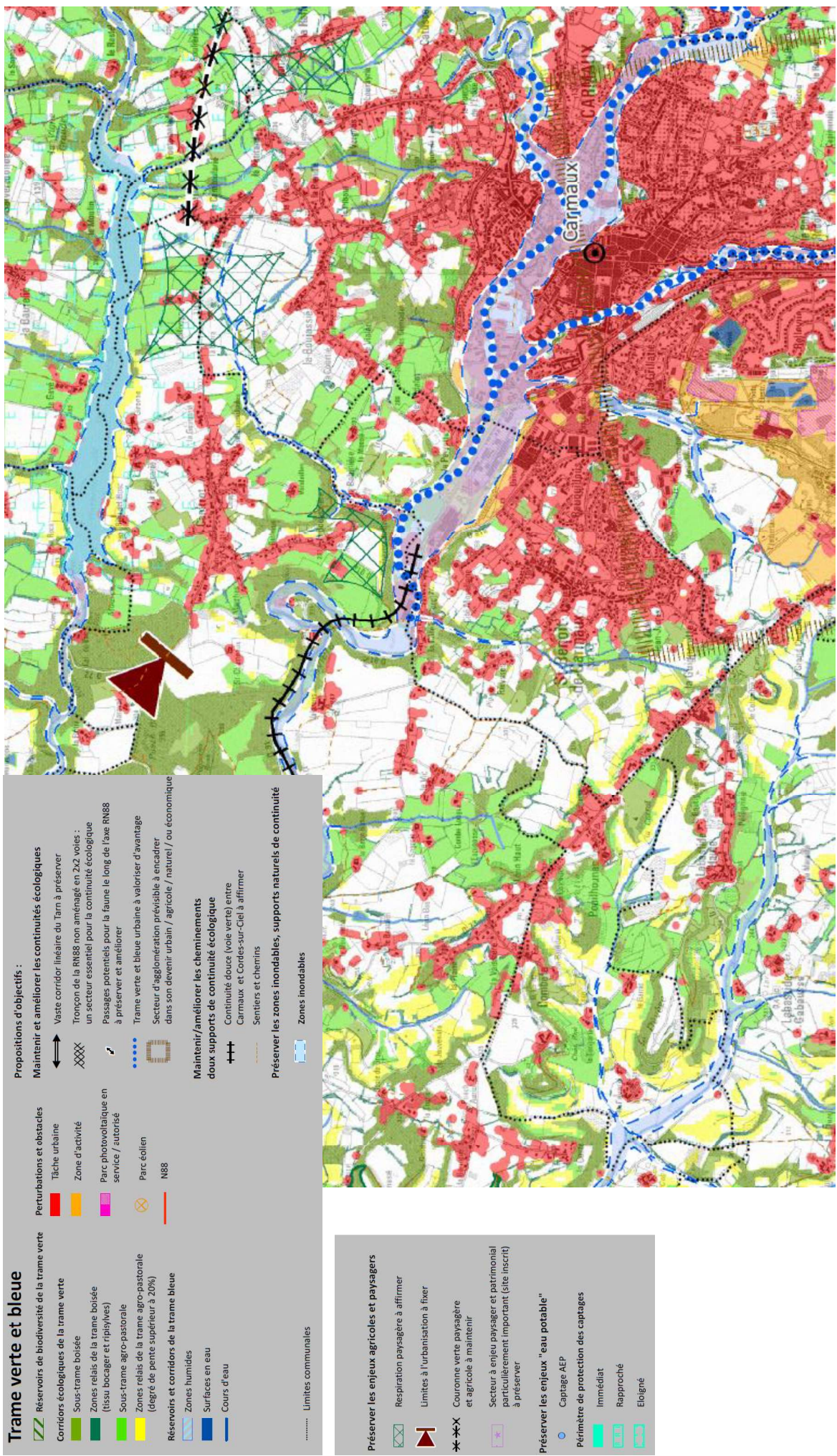


Source : cartographie du SRCE de Midi-Pyrénées - <http://carto.mipypge.fr>

- | | | | | | |
|--|-------------------------------|--|--------------------------------------|--|--|
| | Points de conflit surfaciques | | Milieux boisés de plaine | | Milieux ouverts et semi-ouverts de plaine |
| | Points de conflit linéiques | | corridors à préserver | | corridors à préserver |
| | Points de conflit ponctuels | | corridors à remettre en bon état | | corridors à remettre en bon état |
| | Obstacles à l'écoulement | | réservoirs à préserver | | réservoirs à préserver |
| | | | Cours d'eau linéiques - biodiversité | | Cours d'eau linéiques - Corridors biodiversité |
| | | | à préserver | | à préserver |
| | | | à remettre en bon état | | à remettre en bon état |
| | | | Cours d'eau surfaciques à préserver | | Cours d'eau surfaciques à préserver |

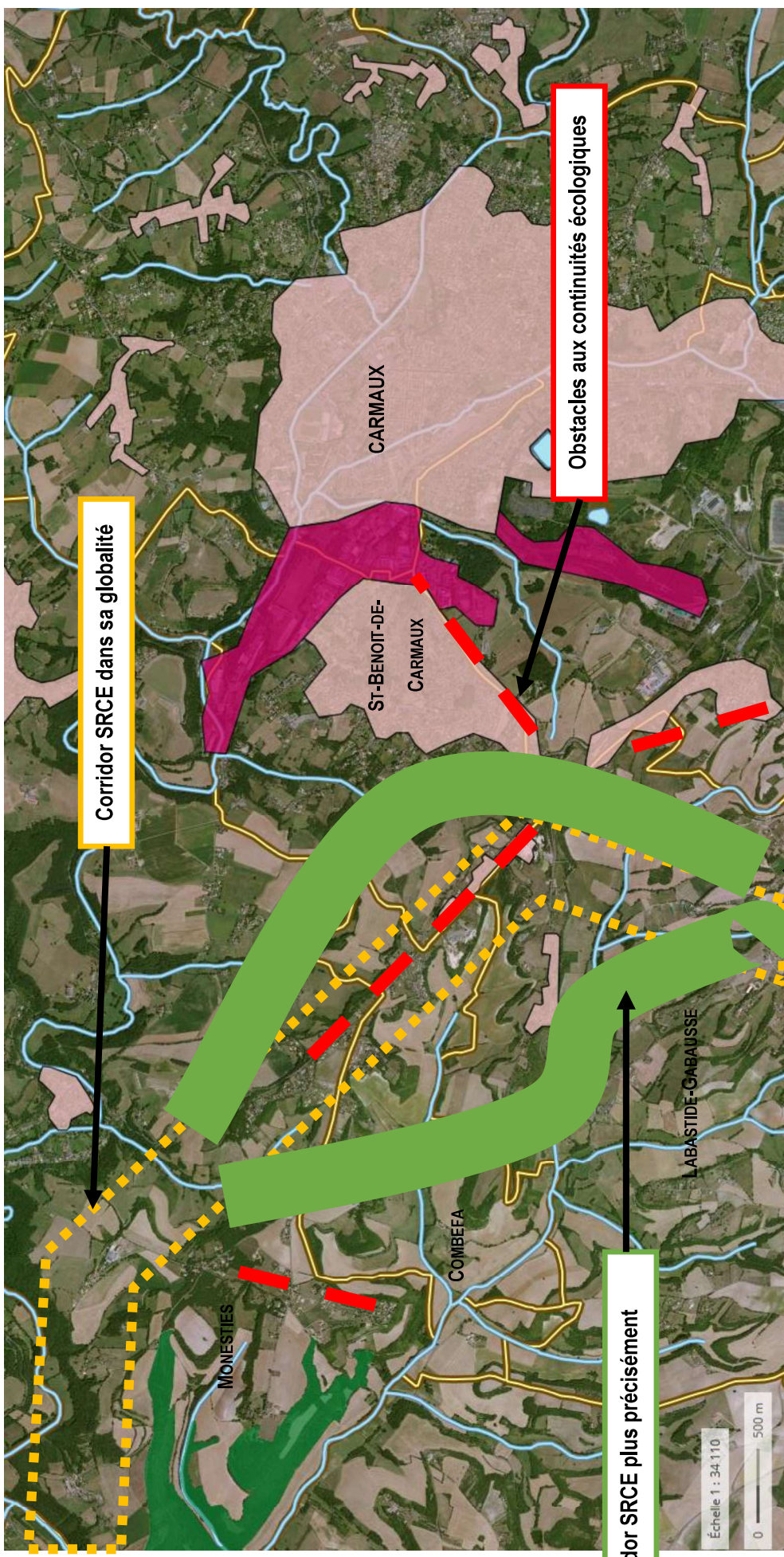
L'identification précise du corridor à préserver est relativement difficile à déterminer. Cependant, l'Atlas Trame Verte et Bleue du SCoT nous permet de mieux positionner ce corridor qui semble divisé en deux, de part et d'autre de la ligne de crête urbanisée entre Saint-Benoit-de-Carmaux et Labastide-Gabasse.

Extrait de l'Atlas TVB du SCoT



L'urbanisation présente autour du tracé global du corridor écologique du SRCE délimite de manière relativement précise son possible tracé. Le tissu urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux, Carmaux et Blaye-les-Mines à l'Est, les villages de Monestiés, Labastide-Gabause et Combeffa présents à l'Ouest, additionnée à l'urbanisation de la ligne de crête entre Saint-Benoit-de-Carmaux et Labastide-Gabause, semble contraindre les espèces à migrer de part et d'autre de cette ligne de crête. Ainsi, le corridor écologique semble divisé en deux parties et emprunterait vers l'Est le territoire de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux.

Interprétation du SRCE sur le territoire carmausin



Sur le territoire couvert par le SCoT Carmausin, Ségala, Causse et Cordais, les enjeux et objectifs suivants du SRCE ont été identifiés :
SRCE dans le SCoT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais

Prise en compte dans le PLU :	
Enjeux	Objectifs stratégiques
<p>1- La conservation des réservoirs de biodiversité</p> <p>2- Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau</p> <p>3- La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau</p>	<p>I- Préserver les réservoirs de biodiversité</p> <p>II – Préserver les zones humides, milieux de la TVB menacés et difficiles à protéger</p> <p>II- Préserver et remettre en bon état les continuités latérales des cours d'eau</p> <p>III- Préserver les continuités longitudinales des cours d'eau de la liste 1, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques</p> <p>IV- Remettre en bon état les continuités longitudinales des cours d'eau prioritaires de la liste 2, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques</p>
<p>4- L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours</p> <p>5- Le maintien des continuités écologiques au sein des Causse</p> <p>6- Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations</p>	<p>VII - Remettre en bon état les corridors écologiques dans la plaine et les vallées</p> <p>VIII- Préserver les continuités écologiques au sein des Causse</p>

Le présent projet de PLU s'appuie clairement sur la trame verte, bleue et agricole pour construire son projet. Ainsi, les continuités écologiques présentes autour des ruisseaux et des rivières seront conservées. Il s'agit ici de maintenir ces continuités sur les valons agricoles de l'Ouest du Territoire et le long du ruisseau le Cérou composé du cours d'eau, d'une ripisylve riche, de haies et boisement. Toujours dans l'objectif de préserver les continuités écologiques, les développements urbains vers les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire seront stoppés. Des limites urbaines claires ont été définies dans le PADD afin de conforter l'espace urbain sans empiéter sur les terres agricoles et naturelles, particulièrement sur la frange Ouest du village-rue où se situe le ruisseau Rieysses, principal corridor écologique de la commune. Aussi, le long de la D73 (route de Monesties) et au Nord de la commune sur la rive droite du Cérou, des grands espaces agricoles et naturels seront préservés. La présence des zones A et N, additionnée aux éléments de paysage naturels, permettent de cerner l'urbanisation et de conserver un maillage de tracé écologiques pour le maintien et l'épanouissement de la biodiversité. L'ensemble des cours d'eau sera préservé afin de garantir la viabilité écologique des milieux aquatiques présents sur la commune. Au-delà la TVB, le projet s'appuie également sur la nature en ville pour conforter la qualité de vie, participer à la bonne santé et au bien être des habitants, et améliorer la perméabilité écologique de l'espace urbain. Le PLU identifie donc plusieurs secteurs à conserver dans le tissu urbain de la commune comme la coulée verte, l'arbooretum ou les jardins de Fontgrande.