

Rapport de présentation – PLU de Cadalen

Intégrant la modification simplifiée n°3 du 11/12/2024

Notice explicative de la modification simplifiée n°3 du 11 décembre 2024	p. 2
--	-------------

Notice explicative de la modification n°2 du 03 avril 2023 – Dossier d’approbation	p. 26
---	--------------

Notice explicative de la modification n°1 du 22 novembre 2021	p. 41
---	--------------

Description de la modification simplifiée du 10/10/2016	p. 81
---	--------------

Rapport de présentation initial	p. 86
---------------------------------	--------------

Département du Tarn
Commune de Cadalen

Modification simplifiée n°3 du PLU de Cadalen

Approbation en Conseil communautaire du 11 décembre 2023

Notice de modification
Gaillac Graulhet Agglomération

Envoyé en préfecture le 05/01/2024

Reçu en préfecture le 05/01/2024

Publié le 05/01/2024



ID : 081-200066124-20231211-259_2023BIS-DE



Mission

Pièce	Notice de modification		
Version	1		
Maîtrise d'Ouvrage	Gaillac Graulhet Agglomération		
Bureau(x) d'étude(s)			
Rédacteurs	Léna PASTERNAK		

Envoyé en préfecture le 05/01/2024

Reçu en préfecture le 05/01/2024

Publié le 05/01/2024



ID : 081-200066124-20231211-259_2023BIS-DE

SOMMAIRE

PARTIE 1. AVANT-PROPOS.....	3
I. Éléments de cadrage.....	4
A. Cadre procédural.....	4
1. Le PLU de Cadalen.....	4
2. Antécédents.....	4
3. La procédure de modification simplifiée.....	4
PARTIE 2. LE CONTEXTE COMMUNAL.....	6
I. Le cadre territorial.....	7
A. Localisation et géographie.....	7
B. Des documents supra-communaux et des périmètres réglementaires à prendre en compte.....	7
1. LE SDAGE ADOUR GARONNE.....	7
2. LE SRCE MIDI-PYRENEES.....	8
3. LE SRCAE MIDI-PYRENEES.....	8
4. LE PCAET DE GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION.....	8
5. LE SRADDET DE LA REGION OCCITANIE.....	9
C. RISQUES CONNUS DU TERRITOIRE.....	9
C. MILIEUX PHYSIQUE, NATUREL ET PAYSAGE.....	10
1. MILIEU PHYSIQUE.....	10
2. MILIEU NATUREL.....	10
3. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER.....	11

D. MILIEU HUMAIN.....	11
1. USAGE ET OCCUPATION DU SOL.....	11
2. ACTIVITES ECONOMIQUES.....	12
3. ACTIVITES AGRICOLES.....	12
4. TRAME URBAINE ET TRAME VIAIRE.....	13
PARTIE 3.....	14
JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA MODIFICATION.....	14
I. Les espaces concernés par la modification.....	15
A. Objet de la modification.....	15
II. Les incidences de l'objet de la modification du PLU.....	17
A. Sur le Plan Local d'Urbanisme de Cadalen.....	18
B. Vis-à-vis des risques présents.....	18
C. Sur l'environnement.....	18
D. Sur le paysage.....	19
E. Sur les espaces agricoles.....	19

Envoyé en préfecture le 05/01/2024

Reçu en préfecture le 05/01/2024

Publié le 05/01/2024



ID : 081-200066124-20231211-259_2023BIS-DE

PARTIE 1. AVANT-PROPOS

I. ÉLÉMENTS DE CADRAGE

A. CADRE PROCEDURAL

1. LE PLU DE CADALEN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification à l'échelle communale ou intercommunale définissant les règles en matière d'aménagement et de construction. Ce document doit exprimer un projet global d'urbanisme à travers le Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) afin de suivre une stratégie cohérente. Le PLU comprend parmi ses pièces un rapport de présentation, un PADD, un règlement écrit et graphique et le cas échéant, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il peut aussi joindre des pièces annexes. Le PLU de Cadalen a été approuvé le 13 décembre 2012.

Son PADD s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- Structurer et accompagner le développement urbain à l'échelle communale ;
- Permettre le maintien et le développement des activités économiques ;
- Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels.

2. ANTECEDENTS

Le PLU de la commune de Cadalen a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2012. Ses pièces ont déjà fait l'objet d'une modification de droit commun et de deux modifications simplifiées. La première modification simplifiée, approuvée le 10 octobre 2016, portait sur la modification de l'OAP n°2. La modification n°1 du plan local d'urbanisme, approuvée le 30 septembre 2021, portait sur les éléments suivants :

- La suppression de la notion de petit collectif au sein de l'OAP n°3,
- La modification des périmètres des zones U1 et U2 afin de rendre cohérente l'implantation des constructions à l'échelle d'une même rue,

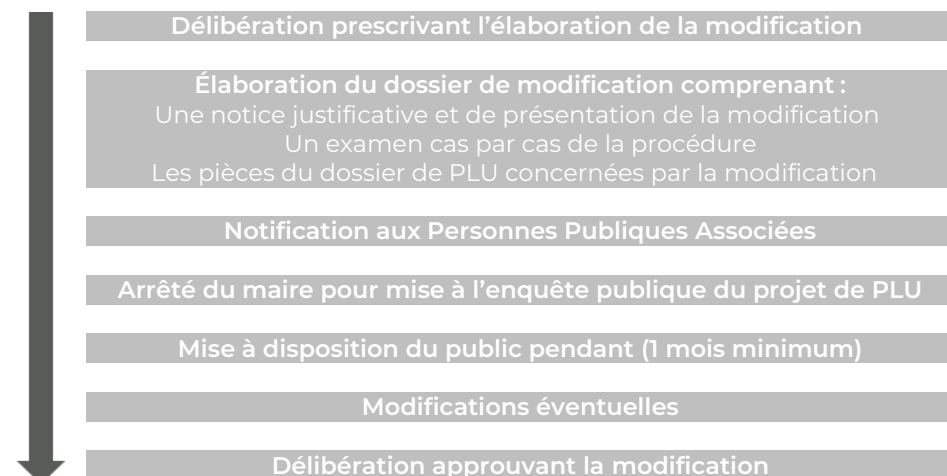
- La clarification certaines règles issues du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- L'ouverture de la zone AU0 située au lieu-dit « Moulin à Vent » pour poursuivre son développement urbain.

La procédure de modification simplifiée n°2, approuvée en conseil communautaire le 3 avril 2023, a porté sur :

- La rectification d'une erreur matérielle portant préjudice à deux secteurs sur le zonage du PLU ;
- La modification de la rédaction de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

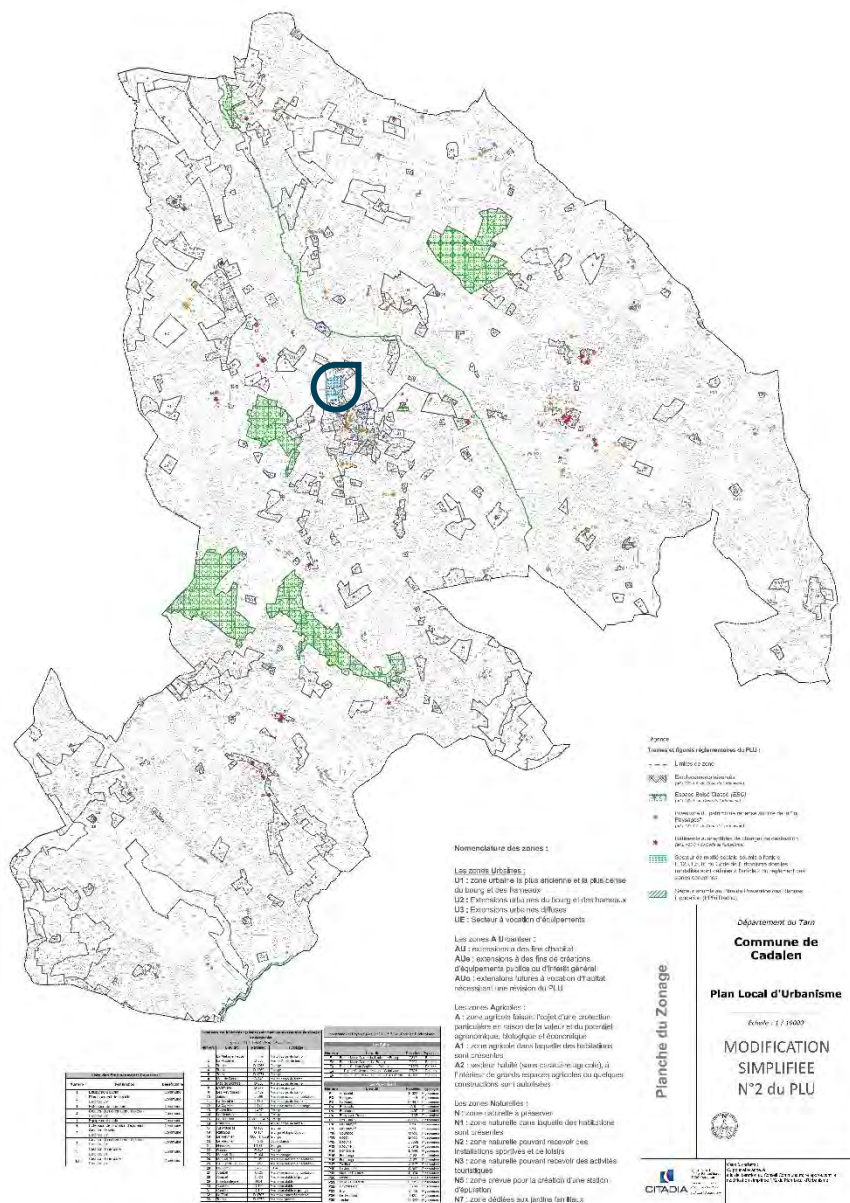
La compétence en « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Gaillac Graulhet à laquelle la commune de Cadalen appartient. Par arrêté d'engagement en date du 22 novembre 2022, la Communauté d'Agglomération a prescrit la modification simplifiée n°3 du PLU de Cadalen. La collectivité engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :



OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :



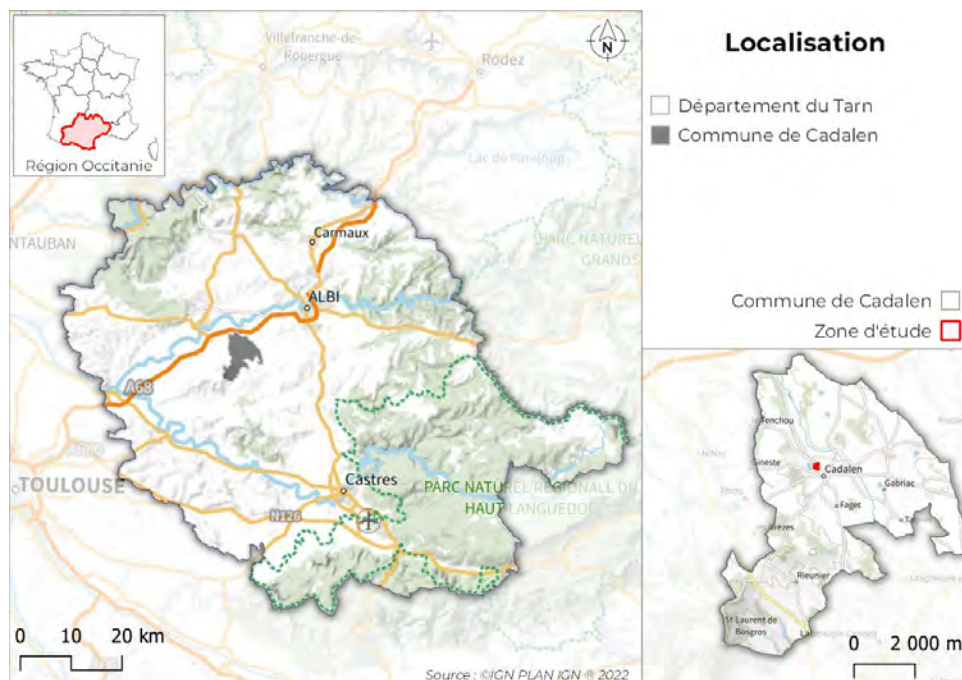
PHASAGE DE L'OAP 1A



PARTIE 2. LE CONTEXTE COMMUNAL

I. LE CADRE TERRITORIAL

A. LOCALISATION ET GEOGRAPHIE



Localisation de Cadalen vis-à-vis de Toulouse

Réalisation : Toponymy

La commune de Cadalen se situe dans le département du Tarn, en région Occitanie. Bénéficiant de l'aire d'attraction d'Albi, la commune reste toutefois rurale et compte 1 528 habitants en 2020.

B. DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET DES PERIMETRES REGLEMENTAIRES A PRENDRE EN COMPTE

1. LE SDAGE ADOUR GARONNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document d'orientations stratégiques pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques superficiels et souterrains. La commune de Cadalen se situe dans le bassin hydrographique de l'Adour-Garonne, qui s'étend sur 1/5ème du territoire national, reparté sur 3 régions (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Auvergne Rhône Alpes). Face aux enjeux des changements globaux majeurs et de la santé publique, le SDAGE 2022-2027 propose la mise en œuvre d'une politique de l'eau permettant au grand Sud-Ouest de s'adapter à ces mutations profondes et d'en atténuer les effets. Il se fixe 4 catégories d'objectifs majeurs :

- > créer les conditions de gouvernance favorables,
- > réduire les pollutions,
- > agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau,
- > préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Les intercommunalités et les communes sont responsables de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. Cela passe par l'assainissement de l'eau, la distribution de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales (facultatif), la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI). Les enjeux du SDAGE doivent ainsi être intégrés au rapport de présentation des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU)/PLU intercommunaux.

Le SDAGE se veut volontariste sur des sujets clés :

- > Couverture intégrale du territoire par des SAGE,
- > Mise en avant des démarches concertées avec l'ensemble des acteurs,
- > Engagement à la suppression des pollutions domestiques significatives,
- > Développement d'une gestion quantitative intégrée mixant plusieurs axes de travail,
- > Mise en avant des solutions fondées sur la nature au sein du mix de solutions,
- > Exigences fortes sur la résolution des problèmes de pollution des captages.

2. LE SRCE MIDI-PYRENEES

La commune est incluse dans le Schéma de Cohérence Territorial Midi-Pyrénées.

Les continuités écologiques de Cadalen sont liées à la trame bleue. Elles s'appuient sur les nombreux cours d'eau présents sur le territoire communal et constituent des corridors écologiques favorables aux déplacements des espèces aquatiques et terrestres.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE) est un document cadre qui oriente les stratégies et projets de l'Etat et des collectivités territoriales. La commune de Cadalen est incluse dans le SRCE Midi-Pyrénées réalisé par l'Etat, l'ancienne Région Midi-Pyrénées et le Comité Régional Trame Verte et Bleue. Ce dernier a été approuvé en 2015. Le SCRE Midi-Pyrénées vise plusieurs enjeux dont :

- > La conservation des réservoirs de biodiversité,
- > Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau,
- > La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau,
- > Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac,
- > L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours,
- > Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses,
- > Le besoin de flux d'espèces au sein des Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations,
- > Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique. Les documents de planification urbanistiques doivent prendre en compte les dispositions du SCRE.

3. LE SRCAE MIDI-PYRENEES

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) Midi-Pyrénées a été élaboré par l'Etat et l'ancienne Région Midi-Pyrénées, et approuvé le 28 juin 2012, afin de mener une action cohérente dans le domaine du Climat, de l'Air et de l'Energie.

Ainsi, ce schéma détermine cinq objectifs principaux :

- > Réduire les consommations énergétiques,
- > Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- > Développer la production d'énergies renouvelables,

- > Adapter les territoires et les activités socio-économiques face aux changements climatiques
- > Prévenir et réduire la pollution atmosphérique Les documents d'urbanisme sur l'ancien territoire Midi-Pyrénées doivent prendre en compte les différentes dispositions.

4. LE PCAET DE GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un outil de coordination de la transition énergétique du territoire. Il est d'une part un document stratégique reprenant les enjeux globaux sur un territoire national et régional, d'autre part un document opérationnel définissant des mesures précises à l'échelle de son intercommunalité. Ce dernier est mis en place pour une durée de 6 ans et porte sur cinq axes :

- > La réduction des émissions de gaz à effet de serre
- > L'adaptation au changement climatique
- > La sobriété énergétique
- > La qualité de l'air
- > Le développement des énergies renouvelables

La commune de Cadalen est membre de la Communauté d'Agglomération de Gaillac Graulhet. L'agglomération a engagé l'élaboration de son PCAET, le 9 avril 2018.

Actuellement, le PCAET est au stade de la consultation du publique et n'a donc pas encore été approuvé. Néanmoins, 5 grands axes stratégiques ont été définis pour structurer le programme d'actions :

- > Coordonner et mobiliser les forces du territoire et les partenaires socioéconomiques
- > La sobriété énergétique de l'habitat et du bâtiment et la performance climatique des bâtiments
- > Un territoire favorisant une mobilité durable pour une meilleure qualité de l'air
- > Un territoire à énergie positive en développant les énergies renouvelables
- > Préserver et valoriser les espaces et ressources pour la qualité de vie Le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en considération les mesures énoncées au sein du PCAET.

5. LE SRADDET DE LA REGION OCCITANIE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document d'échelle régionale qui a pour vocation de déterminer les grandes priorités régionales en termes d'aménagement du territoire. De nombreux documents de planification, tels que le SCoT ou les PLU se doivent de prendre en compte les objectifs présents dans le SRADDET.

Le SRADDET Occitanie a été adopté le 30 juin 2022 et est en cours de modification afin d'intégrer les nouveautés réglementaires et notamment les dispositions de la loi Climat et Résilience.

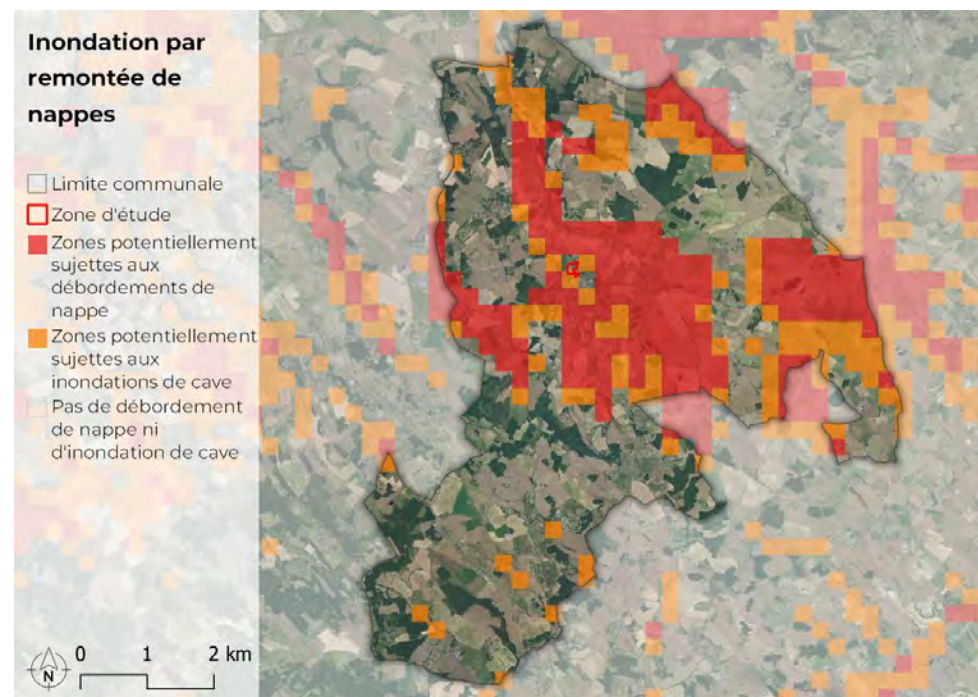
Les 27 objectifs thématiques visent à répondre à 3 grands défis pour la Région :

- > Accueillir bien et durablement : en favorisant le développement et la promotion sociale, en conciliant développement et excellence environnementale et en visant l'équilibre pour ses territoires ;
- > Renforcer les solidarités territoriales : en construisant une région équilibrée, en inscrivant les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales et en gérant durablement les ressources ;
- > S'engager pour un développement vertueux : en renforçant le potentiel de rayonnement de tous les territoires, en faisant de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux et faisant de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique.

C.RISQUES CONNUS DU TERRITOIRE

Le territoire communal est impacté par des risques naturels :

- > Risque sismique très faible
- > Risque d'inondation : territoire à risque important d'inondation (TRI)
- > Risque de mouvements de terrain par tassements différentiels
- > Risque retrait-gonflements des sols argileux : aléa moyen à fort



Le risque inondation par remontée de nappes

Réalisation : Toponymy

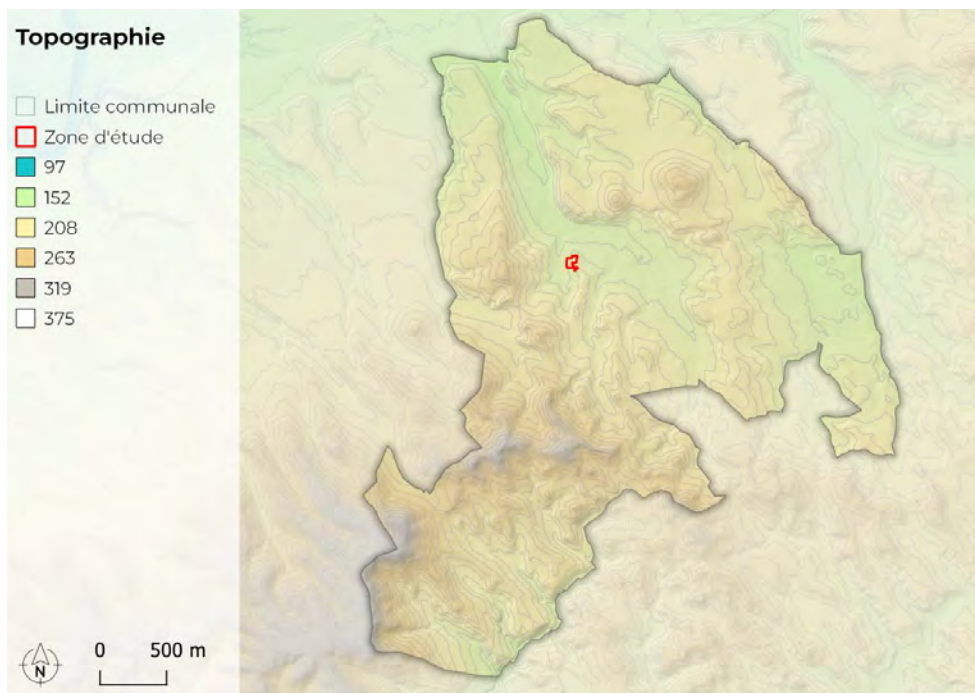
Pour prévenir des risques, la commune compte plusieurs plans de prévention des risques :

- PPRi Tarn Aval approuvé le 18/08/2015. Le Plan de Prévention du Risque Tarn Aval dicte les dispositions spécifiques en fonction de la zone où est localisée le projet.
- PPR Argile approuvé le 13/01/2009.
- PPRn Berges Tarn prescrit le 13/09/2017
- PPRN Berges Tarn Amont approuvé le 27/09/2002.

C. MILIEUX PHYSIQUE, NATUREL ET PAYSAGE

1. MILIEU PHYSIQUE

Le territoire de Cadalen se caractérise par un relief collinéen ; son altitude varie de 163 à 325 mètres. L'unité paysagère du territoire se situe au sein des collines du centre, une unité très rurale ceinturée par les espaces de plaine sensibles à la pression urbaine. De petits cours d'eau et des retenues collinaires marquent l'important réseau hydrographique de la commune, et plusieurs ruisseaux la traversent et de nombreux lacs de petite taille peuplent le territoire.



Topographie du territoire de la commune de Cadalen

Réalisation : Toponymy

2. MILIEU NATUREL

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

La commune ne se trouve sur aucun périmètre ZNIEFF.

Natura 2000

La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Trame verte et bleue

En raison de la présence de nombreux cours d'eau sur le territoire, la trame bleue favorise les déplacements des espèces aquatiques et terrestres. Deux zones humides sont recensées sur le territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Midi-Pyrénées identifie la trame verte et bleue régionale et définit des objectifs de préservation et de remise en état des éléments intégrant ces trames. Pour atteindre ces objectifs, des mesures et des actions sont mises en place au travers d'un plan d'action stratégique. La trame bleue identifiée par le SRCE correspond au réseau hydrographique du territoire.

Aucune trame verte n'est identifiée sur le territoire de Cadalen par le SRCE.

Plan national d'action

La commune de Cadalen n'est pas concernée par un plan national d'action.

Espaces boisés classés

Le PLU identifie plusieurs Espaces Boisés Classés sur son territoire.

3. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER



Cartographie des espaces patrimoniaux de Cadalen

Réalisation : Toponymy

Site patrimonial remarquable

La commune de Cadalen ne dispose pas d'un site patrimonial remarquable.

Monuments historiques

L'église Notre-Dame-de-l'Assomption et l'église Saint-Jean-Baptiste de Gabriac sont inscrites au titre de monuments historiques par arrêté du 18 juin 1927.

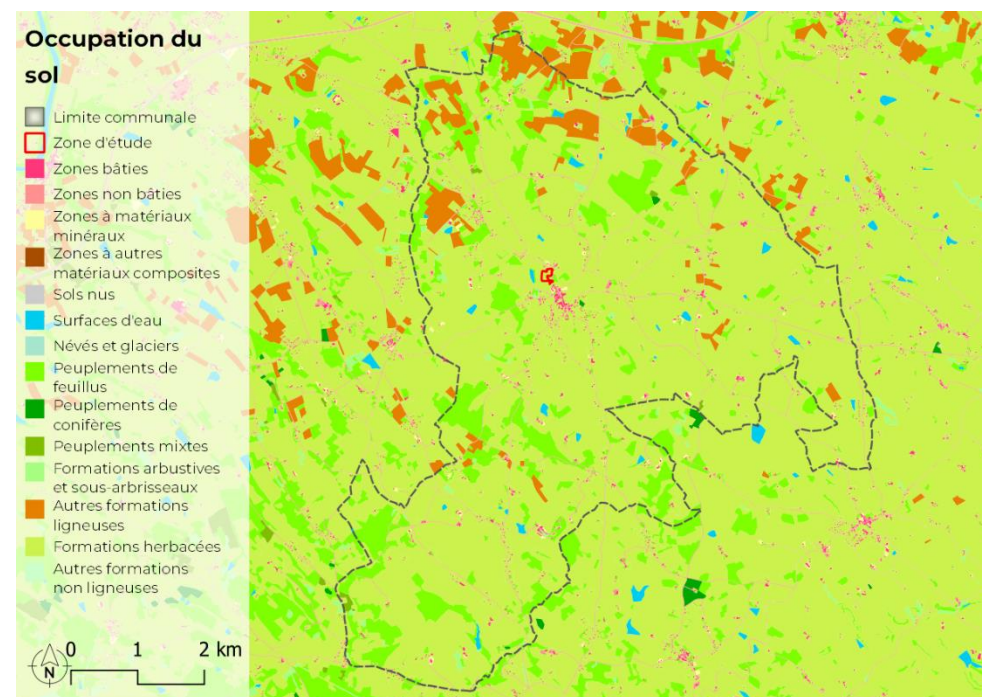
Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

La commune n'est pas concernée par une zone de présomption de prescription archéologique sur son territoire.

D.MILIEU HUMAIN

1. USAGE ET OCCUPATION DU SOL

La commune de Cadalen est majoritairement constituée de terres à vocations agricoles. Les zones urbanisées sont dispersées sur l'ensemble du territoire avec une concentration prédominante dans le centre-bourg.

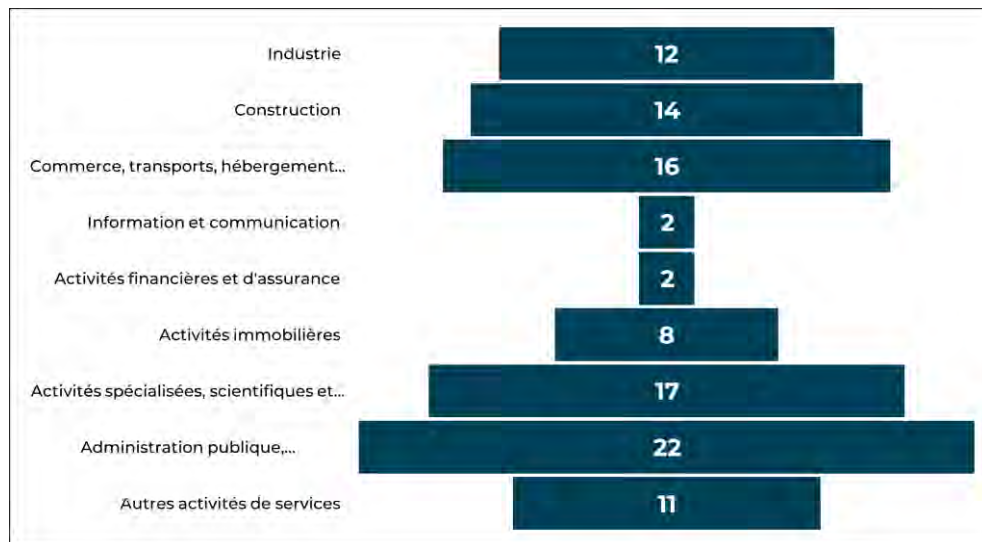


Cartographie l'occupation du sol de Cadalen

Réalisation : Toponymy

2. ACTIVITES ECONOMIQUES

Au 31 décembre 2020, l'INSEE recense 104 activités marchandes hors agriculture sur le territoire. Le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale est le plus représenté et représentent un cinquième des activités hors agriculture.

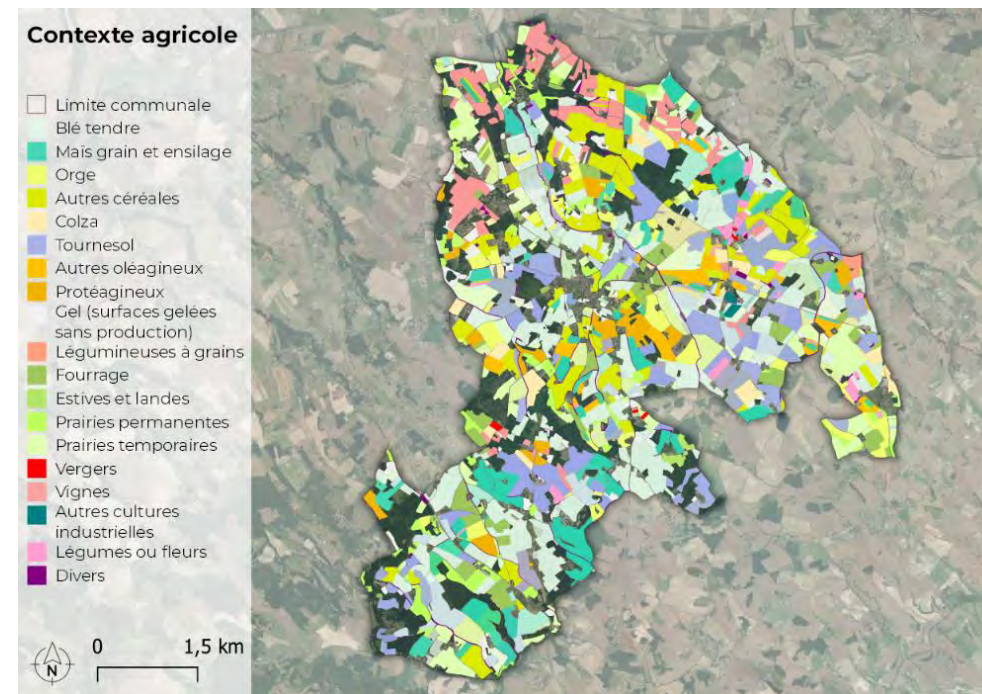


Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

Source : INSEE RP2022, Traitement Toponymy

3. ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole sur la commune de Cadalen est très diversifiée. Selon le registre parcellaire graphique de 2021, la culture céréalière est dominante bien que l'on trouve des vignes sur les pourtours nord de la commune.

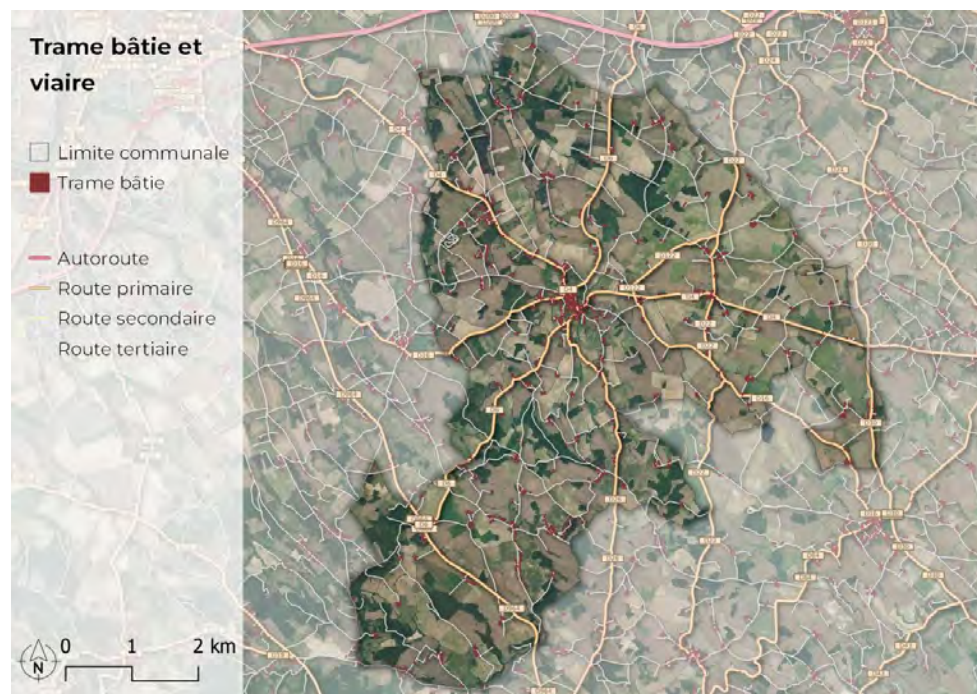


Réalisation : Toponymy (Source : RPG 2021)

4. TRAME URBAINE ET TRAME VIAIRE

La trame viaire du territoire converge vers le bourg-centre de Cadalen. La D4 permet de rejoindre Gaillac au nord-ouest, et l'autoroute A68 à mi-chemin qui dessert Albi au nord est et Toulouse au sud-ouest.

De nombreuses routes secondaires se rattachent à ces axes principaux contribuant à mailler l'ensemble du territoire.



Cartographie de la trame viaire et bâtie

Réalisation : Toponymy

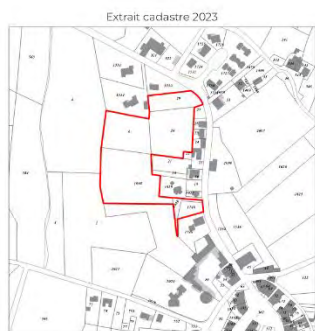
PARTIE 3.

JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA MODIFICATION

I. LES ESPACES CONCERNES PAR LA MODIFICATION

A. OBJET DE LA MODIFICATION

Afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur une partie du périmètre de l'OAP n°1A, la commune souhaite y intégrer un phasage. Le périmètre de l'OAP reste ainsi inchangé, et les principes de d'aménagement et de programmation restent applicables. **Les règlements graphiques et écrits ne requièrent donc pas de modification.** Seule une modification de l'OAP sera nécessaire, afin d'y intégrer le phasage de l'opération.



Réalisation : Toponymy

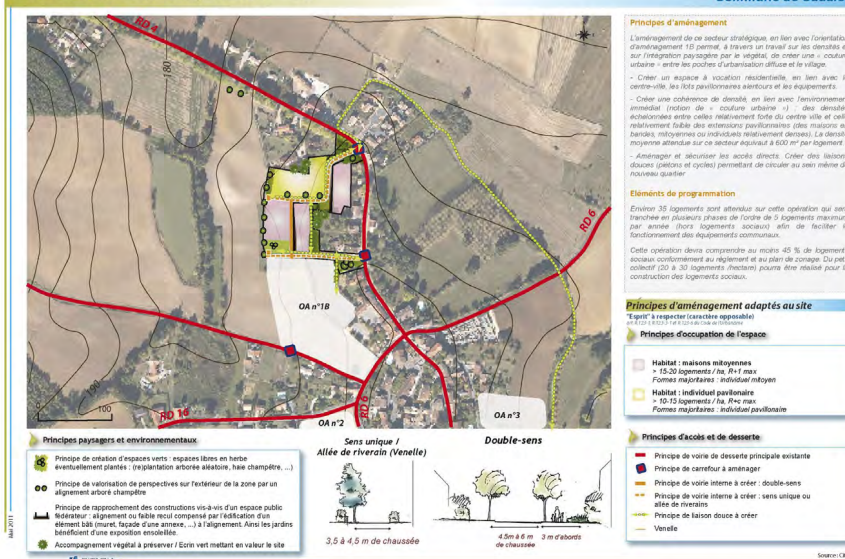
Parcelles concernées

D6, D29, D28p

B. CALENDRIER DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 est prévue dès approbation de la présente procédure, tandis que la deuxième phase est prévue à plus long terme.

Orientation d'Aménagement n° 1A



OAP n°1A avant modification simplifiée n°3

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1A



Source : TOPONYMY

OAP n°1A après modification simplifiée n°3

Orientation d'Aménagement n° 1A

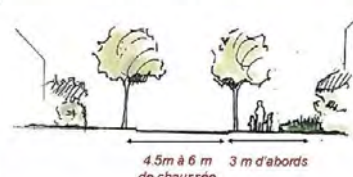
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Cadalen

Principes paysagers et environnementaux

-  Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
-  Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
-  Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.
-  Accompagnement végétal à préserver / Ecrin vert mettant en valeur le site

Sens unique /
Allée de riverain (Venelle)

Double-sens



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique, en lien avec l'orientation d'aménagement 1B permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les poches d'urbanisation diffuse et le village.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville, les îlots pavillonnaires alentours et les équipements.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires (des maisons en bandes, mitoyennes ou individuels relativement denses). La densité moyenne attendue sur ce secteur équivaut à 600 m² par logement.
- Aménager et sécuriser les accès directs. Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier

Eléments de programmation

Environ 35 logements sont attendus sur cette opération qui sera tranchée en plusieurs phases de l'ordre de 5 logements maximum par année (hors logements sociaux) afin de faciliter le fonctionnement des équipements communaux.

Cette opération devra comprendre au moins 45 % de logements sociaux conformément au règlement et au plan de zonage. Du petit collectif (20 à 30 logements /hectare) pourra être réalisé pour la construction des logements sociaux.

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme

Principes d'occupation de l'espace

-  Habitat : maisons mitoyennes
> 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen
-  Habitat : individuel pavillonnaire
> 10-15 logements / ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Principes d'accès et de desserte

-  Principe de voirie de desserte principale existante
-  Principe de carrefour à aménager
-  Principe de voirie interne à créer : double-sens
-  Principe de voirie interne à créer : sens unique ou allée de riverains
-  Principe de liaison douce à créer
-  Venelle

Source : Citadia

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1A

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Cadalen

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique -en lien avec l'orientation d'aménagement 1B- permet, au travers d'un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les poches d'urbanisation diffuse et le village.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville, les îlots pavillonnaires alentours et les équipements.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat : des densités échelonnées entre celles relativement fortes du centre-ville et celles relativement faible des extensions pavillonnaires (des maisons en bandes, mitoyennes ou individuelles relativement denses). La densité moyenne attendue sur ce secteur équivaut à 600 m² par logement.
- Aménager et sécuriser les accès directs. Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même du nouveau quartier.

Eléments de programmation

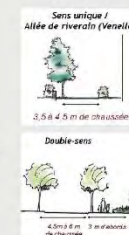
Environ 35 logements sont attendus sur cette opération qui sera tranchée en deux phases :

- la phase 1 au nord-ouest de la zone pour la construction de maisons individuelles ;
- la phase 2 pour la construction de maisons mitoyennes comprenant au moins 45% de logements sociaux, conformément au règlement et au plan de zonage. Du petit collectif (20 à 30 logements/hectares) pourra être réalisé pour la construction des logements sociaux.

Principes d'aménagement adaptés au site

«Esprit» à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme



Principes d'occupation de l'espace

Phase 1

Habitat : individuel pavillonnaire
> 10-15 logements/ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
Ouverture à l'urbanisation : immédiat

Phase 2

Habitat : maisons mitoyennes
> 15-20 logements/ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen
Ouverture à l'urbanisation : long terme

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- ◊ Carrefour à aménager
- Voirie interne à créer : double-sens
- - - Voirie interne à créer : sens unique ou allée de riverains
- ↔ Liaison douce à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Création d'espaces verts : espaces libres en herbes éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre,...
- Valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre.
- ⌋ Rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe,...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée
- Accompagnement végétal à préserver : écran vert mettant en valeur le site

Source : TOPONYMY

II. LES INCIDENCES DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

A. SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

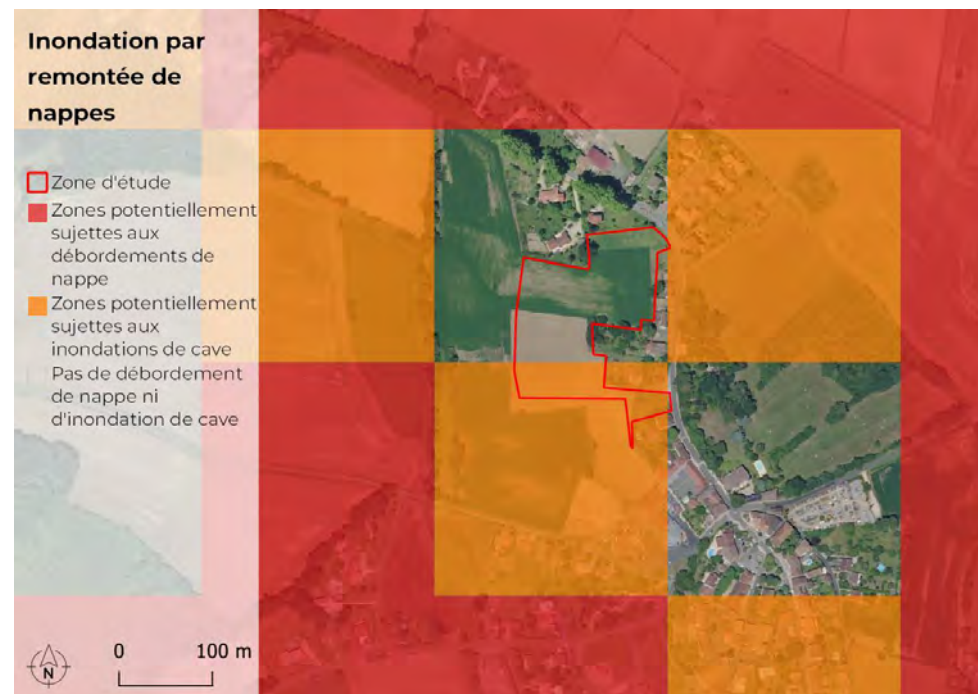
Depuis 2012, le Plan Local d'Urbanisme de Cadalen s'est adapté aux besoins de la commune par le biais de plusieurs modifications. Aujourd'hui, il fait l'objet d'une modification simplifiée portant sur la modification de l'OAP n°1.

Ces différents objets vont impacter les pièces du PLU en vigueur :

Modification des pièces du PLU

Rapport de présentation	Pas de modification
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Pas de modification
Règlement écrit	Pas de modification
Règlement graphique	Pas de modification
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Modification de l'OAP n°1A
Annexes	Pas de modification

B. VIS-A-VIS DES RISQUES PRESENTS



Inondation par remontée de nappes

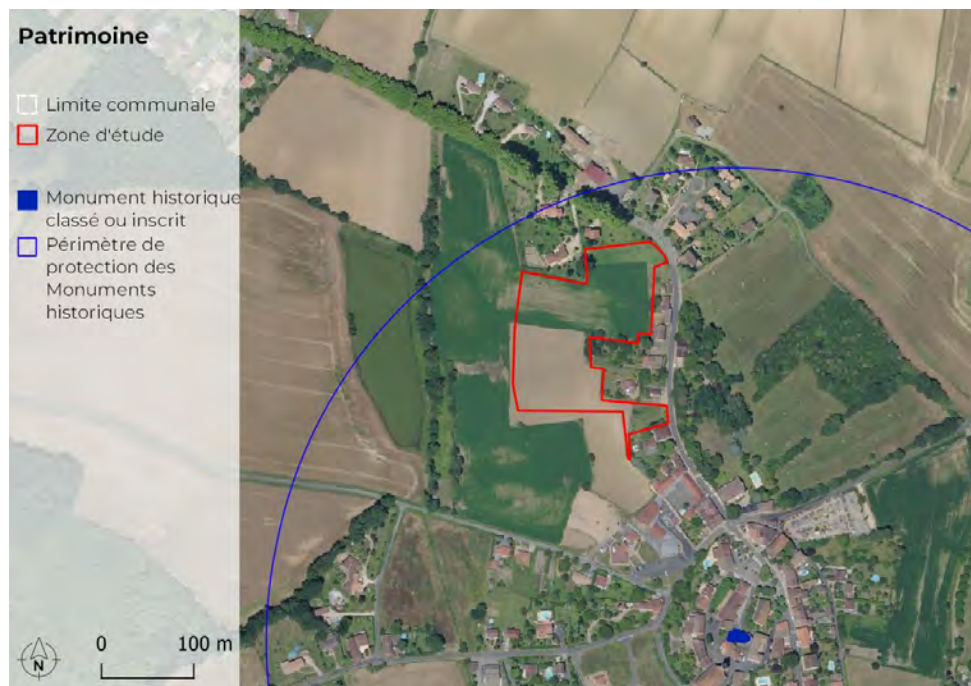
Réalisation : Toponymy

Les principes paysagers et environnementaux restant inchangés, la présente modification ne participera pas à exacerber les risques naturels.

C. SUR L'ENVIRONNEMENT

Au regard des éléments relatifs aux dispositifs de protection environnementale présents sur le territoire de la commune de Cadalen, les objets de la procédure de modification simplifiée n'ont pas d'impact négatif sur l'environnement.

D. SUR LE PAYSAGE

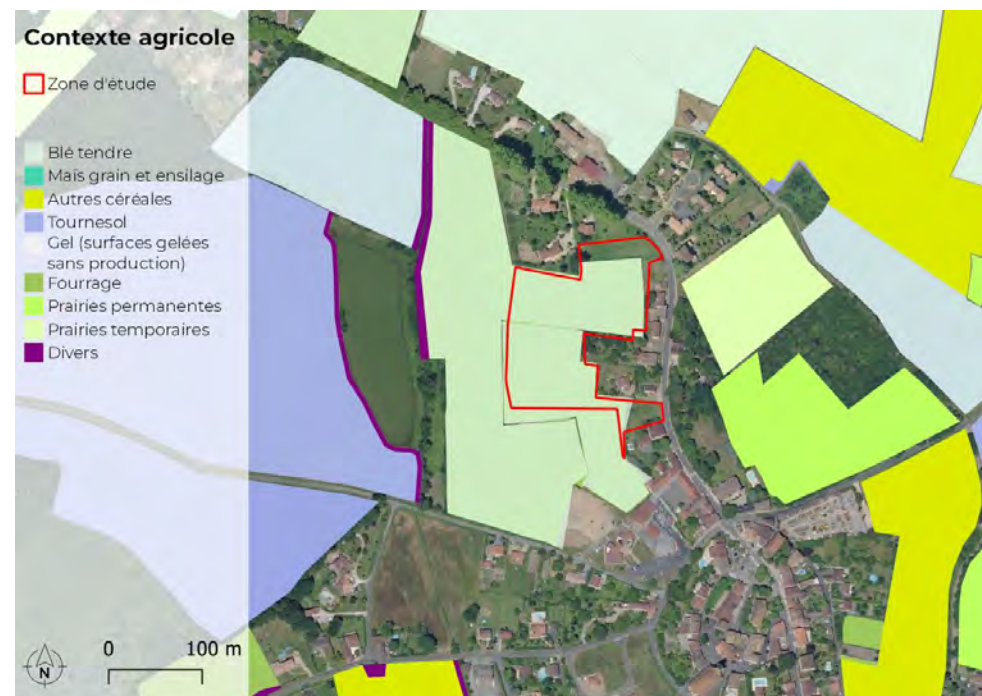


Le patrimoine sur l'emplacement de l'OAP objet de la modification

Réalisation : Toponymy

Le périmètre de l'OAP n°1A est concerné dans sa totalité par un périmètre de protection en raison de l'inscription de l'église Notre-Dame de l'Assomption au titre de monument historique. L'intégration d'un phasage à l'OAP n'apportera pas d'incidence supplémentaire sur le paysage. Les projets déposés sur les parcelles concernées seront soumis à l'avis des ABF.

E. SUR LES ESPACES AGRICOLES



Les cultures présentes sur le périmètre du projet

Réalisation : Toponymy

La présente modification du PLU n'a pas pour objet de déclasser des zones naturelles, agricoles ou forestières. L'ensemble de l'OAP est situé en zone AUA, ouverte à l'urbanisation.

Pour conclure, et compte tenu de l'objet de la modification simplifiée qui entend intégrer un phasage pour différer son urbanisation, **aucun enjeu ni impact sur l'environnement n'est observable.**

Envoyé en préfecture le 05/01/2024

Reçu en préfecture le 05/01/2024

Publié le 05/01/2024

ID : 081-200066124-20231211-259_2023BIS-DE



Siège : 16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

Agence Mayotte
C3 Girofliers 1 Tsoundzou 2
97600 Mamoudzou

toponymy.fr

Envoyé en préfecture le 12/04/2023

Reçu en préfecture le 12/04/2023

Publié le 12/04/2023

ID : 081-200066124-20230412-102_2023-DE

S²LOW

CITADIA

une société
du groupe

SCET
CONNECTIONS
NOS TALENTS

- Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DE LA COMMUNE DE CADALEN

Dossier d'approbation

Pour le Président,
Par délégation au Vice-Président,
Olivier DAMEZ



Vu pour être annexé à la
délibération du projet de
modification simplifiée n°2 du
PLU de Cadalen

GROUPEMENT

CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN CONSEIL

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE CADALEN.....	3
2. EXPOSE DU PROJET	4
3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE CADALEN.....	13
4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE °2 DU PLU DE CADALEN	15

1. CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE CADALEN

A. OBJETS DES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cadalen a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2012.

Ayant pour objectif de corriger une erreur matérielle et faire évoluer le document, la procédure de modification simplifiée n°2 porte sur deux objets différents :

- La rectification d'une erreur matérielle portant préjudice à deux secteurs sur le zonage du PLU
- La modification de la rédaction de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

B. CONTEXTE DES OBJECTIFS POURSUIVIS

Pouvant être considéré comme des adaptations mineures n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les évolutions portées par la présente procédure peuvent être portées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée codifiée à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre cette évolution mineure du document.

Article L153-45 – Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

2. EXPOSE DU PROJET

La présente procédure de modification simplifiée concerne les pièces constitutives du règlement écrit et du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cadalen. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

La modification simplifiée porte sur deux objectifs :

- La rectification d'une erreur matérielle portant préjudice à deux secteurs sur le zonage du PLU
- La modification de la rédaction de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits sont insérés à chaque objet. Les suppressions d'éléments du règlement écrit sont précisées en rouge barré (~~exemple~~) et les ajouts en bleu (exemple).

La commune a souhaité ajuster le règlement écrit pour prendre en compte partiellement certaines observations des PPA. La version définitive des évolutions du règlement écrit apparaît en vert (exemple).

A. LES CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

- **La correction de deux erreurs de zonage**

À la suite de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cadalen, une erreur matérielle portant préjudice sur deux secteurs s'est intégrée dans le règlement graphique.

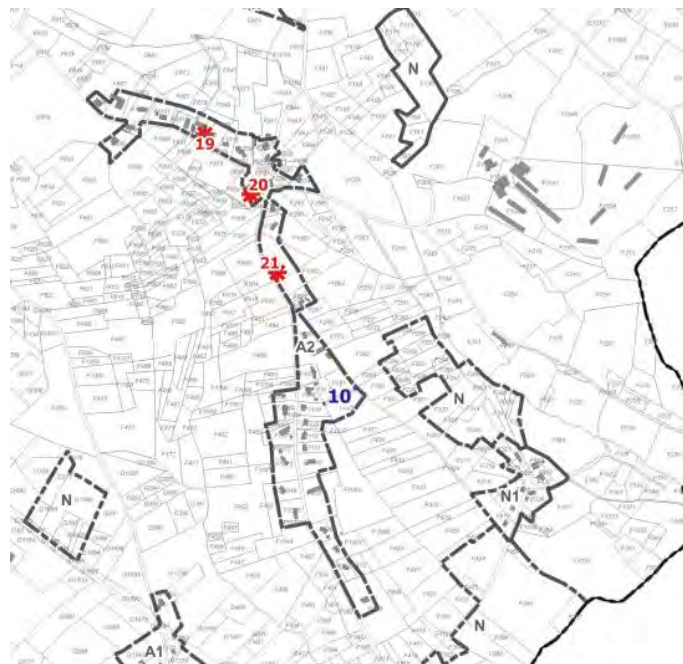
- L'ensemble d'un secteur classé en A2 a été catégorisée par erreur en zone N.
- Une zone A1 a été classée en N par erreur.

Consécutivement, la procédure de modification simplifiée vient corriger ces deux éléments en modifiant le zonage. Le zonage de ces deux secteurs revient ainsi à la situation antérieure à la modification n°1. L'ensemble des pièces du règlement graphique mentionnant ces erreurs sont ainsi corrigées.

▼ REGLES GRAPHIQUES ACTUELLES, CONCERNANT LE SECTEUR DEVANT ETRE EN A2 (PLU DE CADALEN, CITADIA CONSEIL)



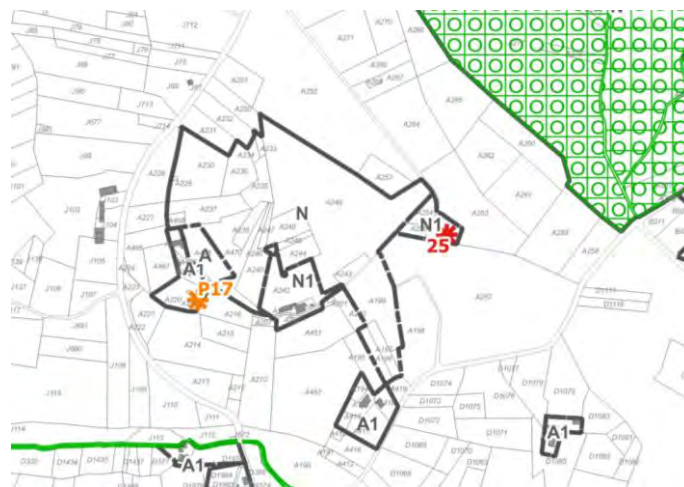
▼ REGLES GRAPHIQUES MODIFIEES (PLU DE CADALEN, CITADIA CONSEIL)



▼ REGLES GRAPHIQUES ACTUELLES, CONCERNANT LE SECTEUR DEVANT ETRE EN A1 (PLU DE CADALEN, CITADIA CONSEIL)



▼ REGLES GRAPHIQUES MODIFIEES (PLU DE CADALEN, CITADIA CONSEIL)



B. LES CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

• La modification de la rédaction de plusieurs articles du règlement écrit

Des précisions souhaitent être apportées auprès de certains articles du règlement écrit, en zones A et N. Ces précisions concernent les autorisations de construction d'annexes pour lesquelles les piscines souhaitent être dérogées des limitations actuelles en matière de surface, les règles étant trop restrictives pour les piscines.

Ainsi, les différents articles faisant mention de cette restriction sont modifiés afin d'inclure une exception pour les piscines. Ces modifications concernent les articles A2 et N2.

▼ ARTICLE A2 MODIFIE (PLU DE CADALEN, CITADIA CONSEIL) AVANT MISE A DISPOSITION

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

Sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les nouveaux sièges d'exploitation devront être implantés dans un rayon de 100 m autour de bâtiments agricoles. Une distance supérieure peut être acceptée en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement imposant un recul de 100 mètres minimum.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- la construction d'annexes à l'habitation (~~piscines~~, remises, garages,... à l'exception des piscines qui sont autorisées et non concernées par cette réserve). La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône,...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone

- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions.
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs A1 :

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier
- la construction d'annexes à l'habitation (**piscines, remises, garages,... à l'exception des piscines qui sont autorisées et non concernées par cette réserve**) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans les secteurs A2 :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- la construction d'annexes à l'habitation (**piscines, remises, garages,... à l'exception des piscines qui sont autorisées et non concernées par cette réserve**) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

▼ ARTICLE A2 MODIFIÉ (PLU DE CADALEN, CITADIA CONSEIL) APRES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
TENANT COMPTE DES AVIS PPA

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

Sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les nouveaux sièges d'exploitation devront être implantés dans un rayon de 100 m autour de bâtiments agricoles. Une distance supérieure peut être acceptée en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement imposant un recul de 100 mètres minimum.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- ~~la construction d'annexes à l'habitation (piscine, remises, garages,...). La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale. L'emprise au sol maximale d'une annexe est de 30 m², avec une hauteur maximale de 5 m au faitage et de 80 m² pour les piscines, margelles comprises. Pour prendre en compte les distances de non-traitement, il est également préconisé de positionner les piscines à plus de 10 m des limites de propriétés, lorsque celles-ci jouxtent une parcelle agricole cultivée.~~

Dans les secteurs A1 :

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier
- ~~la construction d'annexes à l'habitation (piscine, remises, garages,...) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale. L'emprise au sol maximale d'une annexe est de 30 m², avec une hauteur maximale de 5 m au faitage et de 80 m² pour les piscines, margelles comprises. Pour prendre en compte les distances de non-traitement, il est également préconisé de positionner les piscines à plus de 10 m des limites de propriétés, lorsque celles-ci jouxtent une parcelle agricole cultivée.~~
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;

Dans les secteurs A2 :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscine, mises, garages,...) sans création de logement. ~~La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol.~~ L'emprise au sol maximale d'une annexe est de 30 m², avec une hauteur maximale de 5 m au faîtage et de 80 m² pour les piscines, margelles comprises. Pour prendre en compte les distances de non-traitement, il est également préconisé de positionner les piscines à plus de 10 m des limites de propriétés, lorsque celles-ci jouxtent une parcelle agricole cultivée.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

▼ ARTICLE N2 MODIFIE (PLU DE CADALEN, CITADIA CONSEIL) AVANT MISE A DISPOSITION

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone Naturelle tous secteurs confondus :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs N :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
 - la construction d'annexes à l'habitation (~~piscines~~, remises, garages,... à l'exception des piscines qui sont autorisées et non concernées par cette réserve). La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes
 - Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
 - Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération
 - Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.
 - Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.
-
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans le secteur N1

- le changement de destination des constructions existantes
- la construction d'annexes à l'habitation (~~piscines~~, remises, garages,... à l'exception des piscines qui sont autorisées et non concernées par cette réserve) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher N totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

▼ ARTICLE N2 MODIFIE (PLU DE CADALEN, CITADIA CONSEIL) APRES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
TENANT COMPTE DES AVIS PPA

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone Naturelle tous secteurs confondus :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs N :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages,...). ~~La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.~~ L'emprise au sol maximale d'une annexe est de 30 m², avec une hauteur maximale de 5 m au faitage et de 80 m² pour les piscines, margelles comprises. Pour prendre en compte les distances de non-traitement, il est également préconisé de positionner les piscines à plus de 10 m des limites de propriétés, lorsque celles-ci jouxtent une parcelle agricole cultivée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération
- Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.
- Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en

 CITADIA

Modification simplifiée n°2 du PLU

78

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans le secteur N1

- le changement de destination des constructions existantes
- la construction d'annexes à l'habitation (piscine, remises, garages,...) sans création de logement. ~~La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.~~ L'emprise au sol maximale d'une annexe est de 30 m², avec une hauteur maximale de 5 m au faitage et de 80 m² pour les piscines, margelles comprises. Pour prendre en compte les distances de non-traitement, il est également préconisé de positionner les piscines à plus de 10 m des limites de propriétés, lorsque celles-ci jouxtent une parcelle agricole cultivée.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher N totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE CADALEN

A. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cadalen a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Respect de l'article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme

La modification simplifiée n°2 du PLU de Cadalen s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-45 – Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°2 du PLU de Cadalen est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Cadalen est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou.

Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification simplifiée n°2 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000),
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003),
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006),

- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010),
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014),
- la Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté (2017),
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018).
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience, 2020)

Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de modification simplifiée n°2 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

B. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES

Le projet de modification simplifiée n°2 porte sur deux objets distincts : la rectification d'une erreur matérielle portant préjudice à deux secteurs sur le zonage du PLU et la modification de la rédaction de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences significatives à l'échelle de la commune sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'examen cas par cas réalisée dans le cadre de la présente procédure tend à montrer que les modifications apportées n'ont pas d'incidences notables ni sur l'environnement, ni sur le caractère remarquable des paysages de la commune.

=> Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences significatives à l'échelle de la commune sur la qualité des paysages et du patrimoine du territoire.

4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE °2 DU PLU DE CADALEN

- La procédure de modification simplifiée **d'un PLU** est régie par les articles L. 153-45 du **Code de l'urbanisme**.
- La procédure de modification simplifiée n°2 **du PLU n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet d'enquête publique**.
- **Ainsi, les principales étapes de la procédure de modification d'un PLU sont les suivantes :**

1// Engagement de la procédure à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (compétent en matière de plan local d'urbanisme), Monsieur SALVADOR Paul, par arrêté en date du 22/04/2022.

2// Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet établit le projet de modification simplifiée.

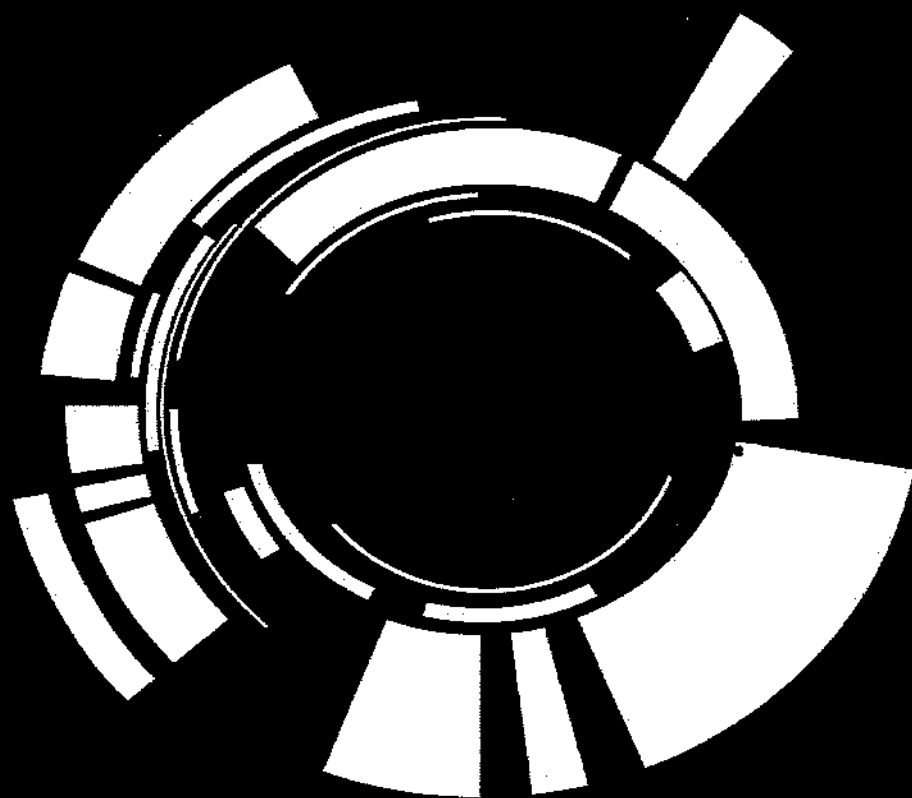
3// Délibération du conseil communautaire précisant les modalités de la mise à disposition du dossier au public.

4// Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), autorité compétente en matière d'Environnement pour notification d'examen « au cas par cas » de la nécessité de soumettre le projet de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.

5// Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC),

6// Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée.

7// Délibération approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de Cadalen qui devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.



PLU DE CADALEN

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

// Notice de présentation



Visas & cachets :

Vu pour être annexé à la
délibération
du Conseil Communautaire
du 22 novembre 2021
approuvant la modificatio
N°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Pour Le Président,
Par délégation au Vice-Président,
Olivier DAMEZ



PLU DE CADALEN

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

// Notice de présentation

Visas & cachets :

Vu pour être annexé à la
délibération
du Conseil Communautaire
du 22 novembre 2021
approuvant la modification
N°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le

SLO

ID : 081-200066124-20211122-228_2021-DE

// CONTEXTE ET OBJETS

DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DE CADALEN

Objets //

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cadalen a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 décembre 2012. Depuis cette date, la commune n'a pas engagé de procédures d'évolution de document d'urbanisme.

Le présent projet de modification a pour objectif de procéder à :

- La suppression de la notion de « petit collectif » au sein de l'Orientation d'Aménagement n°3,
- La modification des périmètres des zones U1 et U2 afin de rendre cohérente l'implantation des constructions à l'échelle d'une même rue,
- La clarification de certaines règles issues du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- L'ouverture de la zone AU0 située au lieu-dit « Moulin à Vent » pour permettre à la commune de poursuivre son développement urbain,
- La rectification d'une erreur matérielle de classement de certaines habitations actuellement en zone A en zone A1.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la modification régie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme pour permettre cette évolution.

Contexte //

La suppression de la notion de petit collectif au sein de l'Orientation d'Aménagement n°3

Le projet de modification, sans remettre en cause la densité au sein de l'OAP, vise à modifier la forme urbaine prévue dans l'OAP. En effet, la commune de Cadalen est une commune rurale qui ne connaît pas de pression au point de réaliser du « petit collectif ». La collectivité préfère privilégier la réalisation de logements mitoyens pour accueillir des couples avec enfant.

La modification des périmètres des zones U1 et U2

Lors de l'élaboration du document d'urbanisme, la même rue a été classée de manière différente ce qui peut entraîner une disparité dans l'implantation et l'aspect extérieur des

constructions. La modification vise à reprendre ce point pour plus de cohérence à l'échelle de la rue.

La clarification de certaines règles issues du règlement écrit du PLU

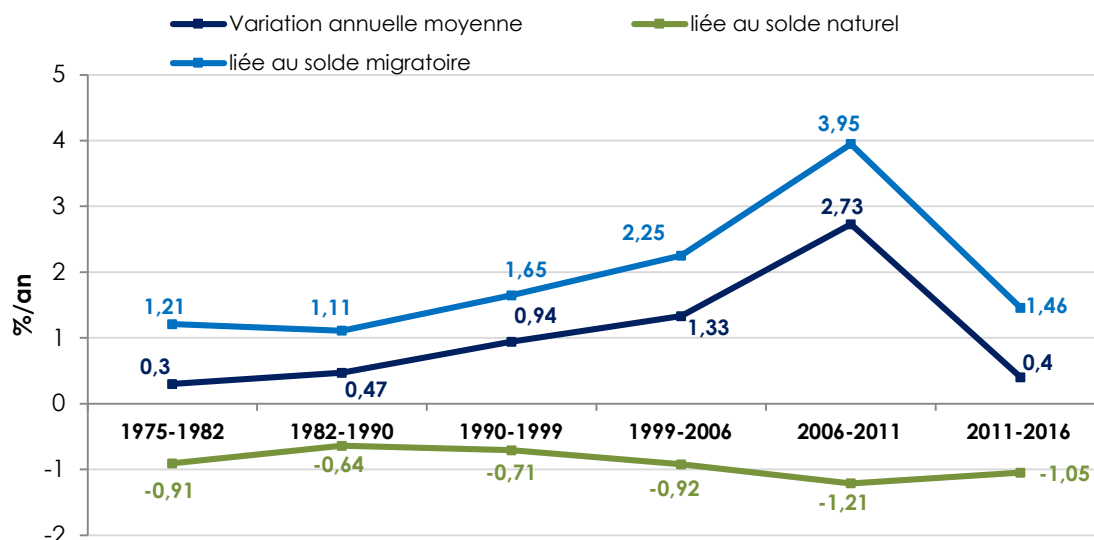
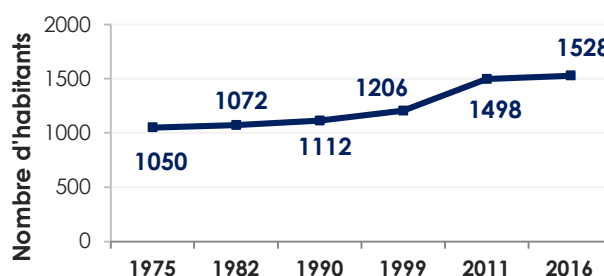
Le Conseil Municipal de Cadalen a décidé de profiter de cette procédure de modification pour rectifier l'ensemble des erreurs matérielles du PLU en vigueur afin de faciliter la lecture et l'instruction du document. En effet, par une mauvaise interprétation de la règle, certaines erreurs sont susceptibles d'entraîner des contentieux.

Ouverture de la zone AU0 sur le secteur Moulin à Vent

En vue de répondre aux besoins de développement de la commune, la municipalité a souhaité ouvrir une zone à urbaniser AU0 sur le lieu-dit du Moulin. Depuis 2006, la commune connaît des taux de croissance positifs (+2,73%/an entre 2006-2011 et +0,4%/an entre 2011-2016) ; une croissance démographique intimement liée à l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire).

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE CADALEN ENTRE 1975-2016

Evolution démographique (en nombre d'habitants)



- *Données de cadrage :*

Pour rappel, le scénario présenté au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé précise un enveloppe foncière de :

10 ha + coefficient de rétention (33%) = 14 ha entre 2012 et 2022.

Depuis l'approbation du PLU, 6,03 ha ont été consommé entre 2013 et 2020 laissant une enveloppe de **7,97 ha** au regard des objectifs identifiés dans le PADD du PLU.

- *Analyse gisements fonciers en zone urbaine à vocation d'habitat :*

A cela, le gisement foncier disponible au sein des zones urbaines à vocation d'habitat a été analysé au plus près de la réalité. **Estimé à 6,7 ha de surface**, le potentiel de densification entraîne une capacité de développement à long terme, mais aujourd'hui soumis au phénomène de rétention foncière.

- *Analyse de la disponibilité des zones à urbaniser à vocation d'habitat :*

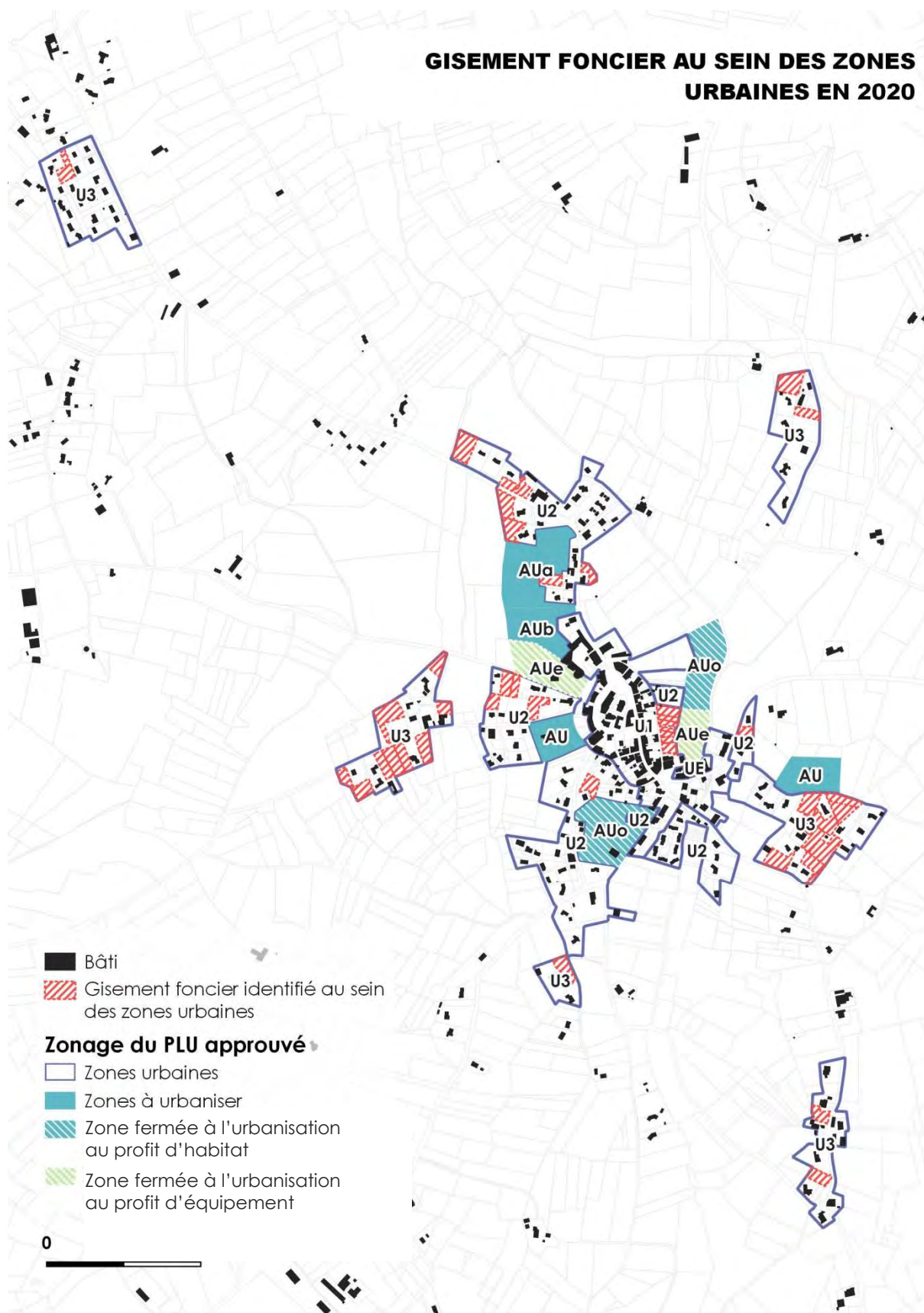
Les zones ouvertes à l'urbanisation connaissent aujourd'hui une rétention foncière importante, bloquant par conséquent les projets de développement de la commune et la création de nouveaux logements pour les nouveaux arrivants. L'ouverture d'une partie de la zone AU0 du lieu-dit du Moulin à Vent accompagnée d'un phasage maîtrisé permettrait la réalisation d'un projet avancé et concret.

RAPPEL des surfaces des zones à urbaniser sur les zones à urbaniser du PLU approuvé

TOTAL des zones AU : 5,16 ha

- AU : 1,95 ha
- AUa : 2,12 ha
- Aub : 1,09 ha

GISEMENT FONCIER AU SEIN DES ZONES URBAINES EN 2020



La rectification d'une erreur matérielle de classement de certaines habitations actuellement en zone A en zone A1.

Lors de l'élaboration du PLU, plusieurs zones au sein des espaces agricoles ont été identifiés comme des secteurs habités sans caractère agricole : les zones A1. Une habitation a été oubliée. Cette modification vise à rectifier cette erreur considérée matérielle.

// EXPOSE DU PROJET

Evolution du document d'urbanisme //

La présente procédure de modification ne concerne que le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique du PLU. **Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.**

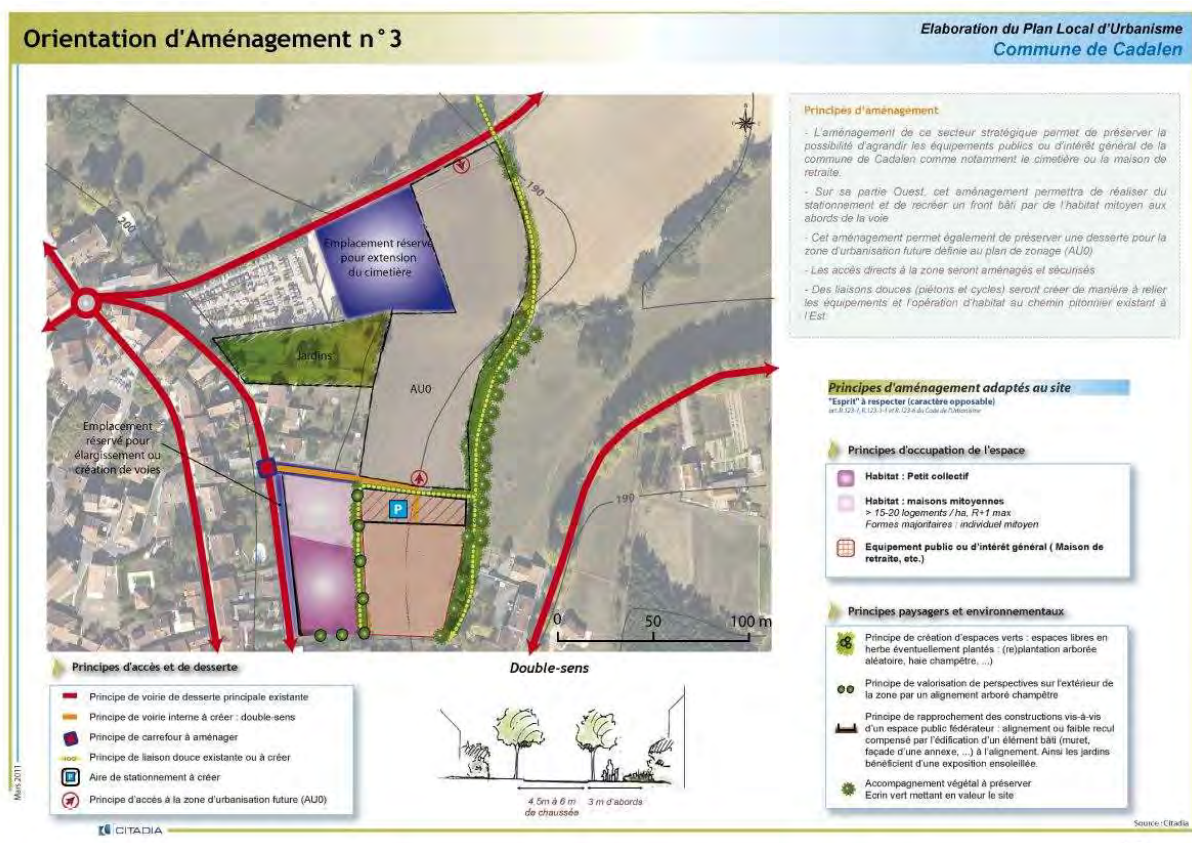
Le règlement écrit est repris in-extenso ci-dessous. Les suppressions sont présentées en rouge barré (**suppression**), les apports en bleu gras (**ajout**).

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus du site internet Géoportail sont insérés à l'objet.

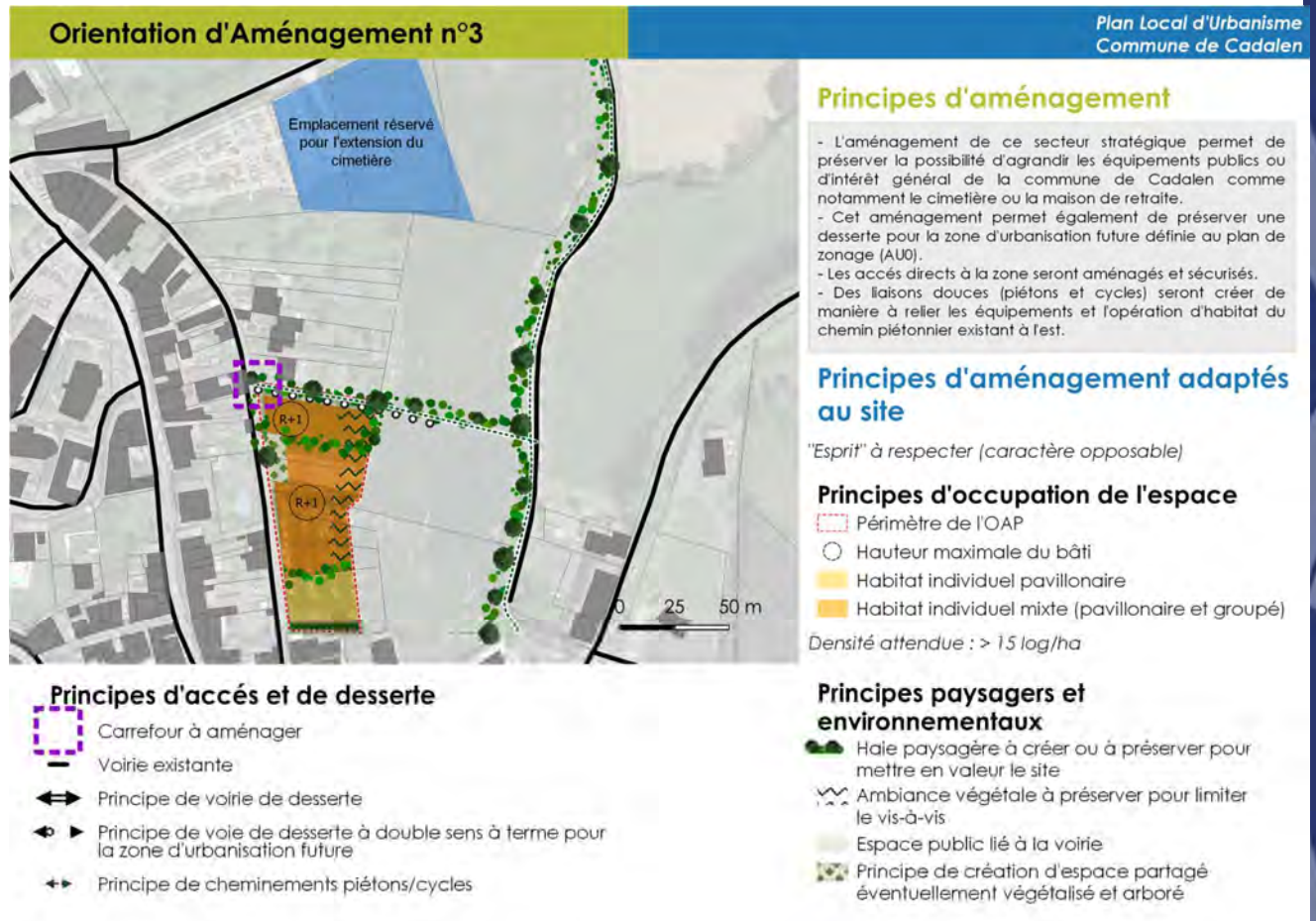
1// La suppression de la notion de petit collectif au sein de l'Orientation d'Aménagement n°3

Modifications apportées au cahier des OAP //

OAP n°3 issue du PLU approuvé (PLU Cadalen)



OAP n°3 future (Citadia Conseil)



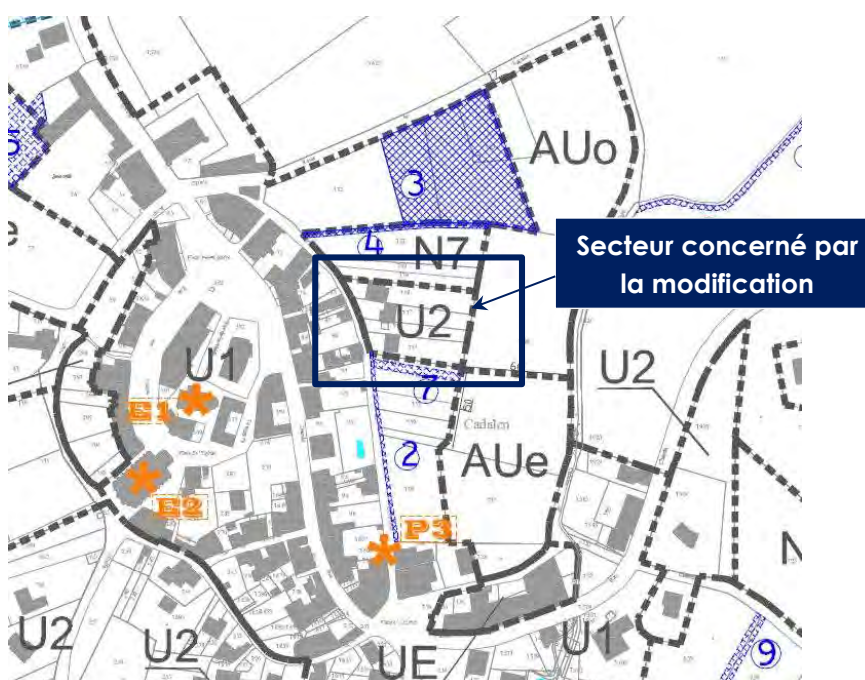
Avec un objectif minimum de 15 logements/ha, l'OAP proposé respecte les objectifs de densité demandés par le PADD, soit 750 m²/log.

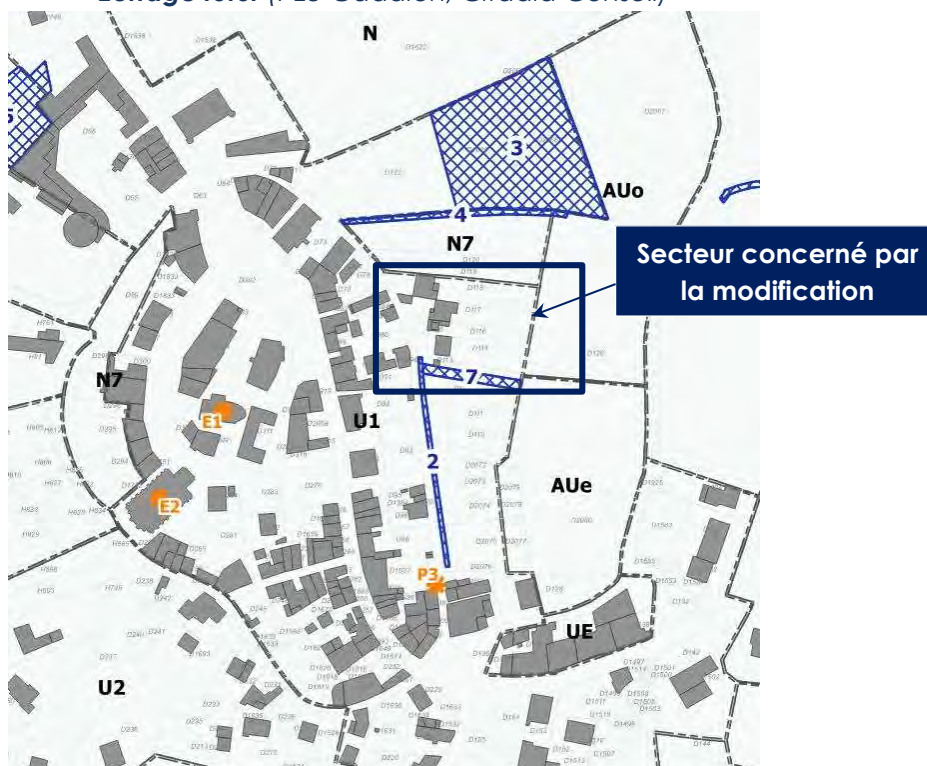
2// La modification des périmètres des zones U1 et U2

Afin de rendre cohérente l'implantation des constructions, la commune a souhaité intégrer au sein de la zone U1, le secteur U2 situé à son bord est. Ce secteur se situant sur la même rue que la zone U1, l'intérêt est de donner une cohérence globale à cette voie en uniformisant les règles.

Modifications apportées au zonage //

Zonage actuel (PLU Cadalen)



Zonage futur (PLU Cadalen, Citadia Conseil)**3// Le rectification d'un classement d'une habitation en zone A1**

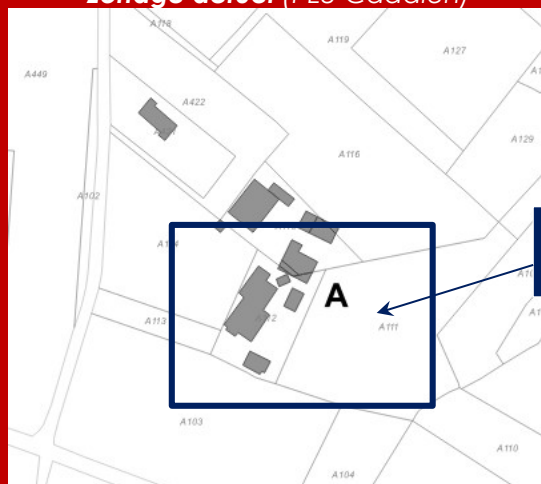
Afin de rectifier une erreur matérielle faite lors de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité créer un sous-secteur A1 sur cette habitation située sur la parcelle G1195 située au sud de la commune. Cette habitation ne possédant aucun caractère agricole, l'objectif est de garder une cohérence entre les règles du PLU et la réalité des usages de sols sur l'ensemble de la commune.

The map shows a study area with a blue box labeled 'A1' indicating the sector concerned by the modification. A blue arrow points from the text box to this sector. The map also shows a network of roads and a north arrow.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, la parcelle A112, parcelle actuellement en zone agricole A, est classée en zone A1. Les critères de ce changement étant similaires à ceux identifiés pour le classement en zone A1 de la modification (aucun caractère agricole), la parcelle en question a été classée en zone A1.

Située au nord de la commune (lieu-dit Brasselonne), cette parcelle est d'une superficie de 2650 m² environ ; avec une grande partie de la parcelle déjà artificialisée.

Zonage actuel (PLU Cadalen)



**Secteur concerné par
la modification**

Zonage futur (PLU Cadalen, Citadia Conseil)



**Secteur concerné par
la modification**

4// Les corrections ponctuelles de certaines règles issues du règlement écrit du PLU

• Tableau listant l'ensemble des modifications apportées au sein du règlement écrit

Ces modifications visent à éclaircir certaines règles et retours d'expérience des services de l'instruction depuis l'approbation du PLU le 13 mars 2018.

ZONE CONCERNEE	ARTICLE CONCERNE	OBJET DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION
U & AU	U1-6 U2-6 U3-6 AU-6 AU0-6	Absence de règles d'implantation concernant les parcelles bordées par deux voies.	L'implantation du bâti situé sur une parcelle bordée par deux voies n'est pas règlementée dans le PLU approuvé, créant des difficultés d'instruction des sols. Il est proposé d'autoriser une exception à l'implantation à l'alignement pour les parcelles bordées par deux voies en précisant que l'implantation devra être respectée par rapport à une des voies.
	U1-7 U2-7 U3-7 AU-7 AU0-7	Manque de précision sur la formulation du paragraphe associé à l'implantation des bâtiments annexes	Cette formulation porte à confusion dans l'interprétation de la règle auprès des services d'instruction. Pour clarifier, il est précisé que les bâtiments annexes peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives.
U3	U3-6	Manque de précision sur la formulation du paragraphe associé à l'implantation du bâti	Cette formulation porte à confusion dans l'interprétation de la règle auprès des services d'instruction. Pour clarifier, il est précisé que ce soit toute la construction doit être implantée dans la bande indiquée dans la règle.
AU	AU-3	Complément de réglementation en matière d'accès et voirie sur les voies en impasse	Aucune règle n'existe pour gérer les aires de retournement au sein du PLU approuvé. Pour ne pas poser de problèmes à la commune, des règles métriques ont été rajoutées dans le règlement écrit de telle sorte que les véhicules de secours puissent manœuvrer aisément.
	AU-6	Manque de précision sur la formulation du paragraphe associé à l'implantation des bâtiments annexes	Cette formulation porte à confusion dans l'interprétation de la règle auprès des services d'instruction. Pour clarifier, il est proposé de supprimer « dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. »
	AU-7	Manque de précision sur la formulation du paragraphe associé à l'implantation par rapport aux limites séparatives	Cette formulation porte à confusion dans l'interprétation de la règle auprès des services d'instruction. Pour clarifier, il est proposé de préciser que la construction nouvelle DOIT être édifiée ...
A & N	A-2 N-2 A-10 N-10	Complément de réglementation sur les annexes et extensions	Aucune règle n'existe pour cadrer la création d'annexes et d'extensions au sein des zones agricoles et naturelles du PLU approuvé. Pour ne pas poser de problèmes à la commune, des règles ont été rajoutées dans le règlement écrit de telle sorte que les annexes et les extensions soient autorisées sous conditions (emprise, distance par rapport à l'habitation...). Une règle associée à la hauteur des annexes a également été rajoutée au sein des articles 10.

A1, A2 & N1	A-2 N-2	Manque de précision sur la formulation du paragraphe associé aux constructions d'annexes à l'habitation	Cette formulation porte à confusion dans l'interprétation de la règle auprès des services d'instruction. Pour clarifier, il est proposé de préciser que la règle de surface est liée à l'emprise au sol.
------------------------	--------------------	---	--

- **Extraits des modifications faites au sein du règlement écrit**

1. L'article U1.6 : Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques

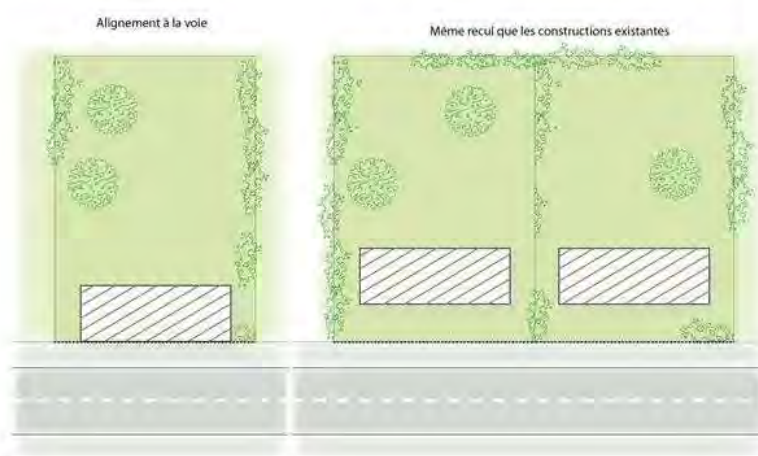
ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.



8

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies départementales et de 1,5 m de l'alignement des voies communales.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. **Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.**

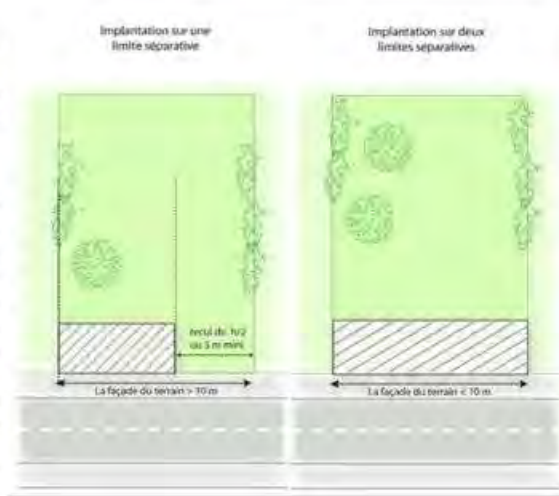
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

2. L'article U1.7 : Les implantations par rapport aux limites séparatives

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) sans être inférieure à 3 mètres.



Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule **ou plusieurs** limites séparatives.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

3. L'article U2.6 : Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques

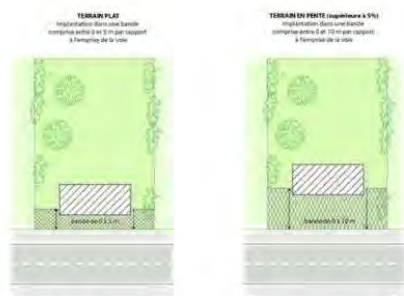
ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas :

- Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques



Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième niveau sans référence à l'alignement.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement. Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies départementales et de 3 m de l'alignement des voies communales.

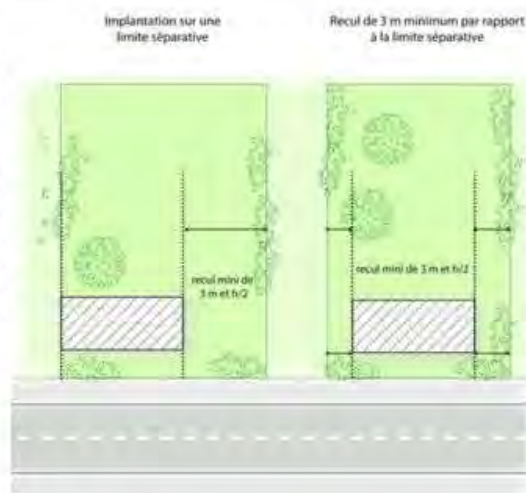
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

4. L'article U2.7 : Les implantations par rapport aux limites séparatives

ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.



Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule **ou plusieurs** limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

5. L'article U3.6 : Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques

ARTICLE U3 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, **pour les constructions nouvelles, toute la construction sera implantée** dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible dès lors que cette extension ne réduit pas la distance comprise entre la façade de la construction et la limite de l'emprise publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des nouvelles constructions et des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.



Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

6. L'article U3.7 : Les implantations par rapport aux limites séparatives

ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

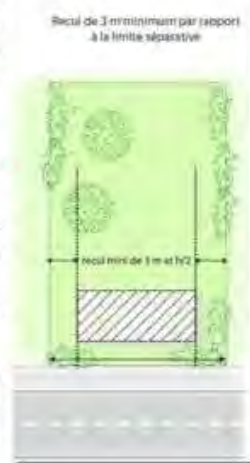
Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction avec un minimum de 3 mètres.

~~Seuls les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.~~

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule ou plusieurs limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



7. L'article AU.6 : Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques

ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

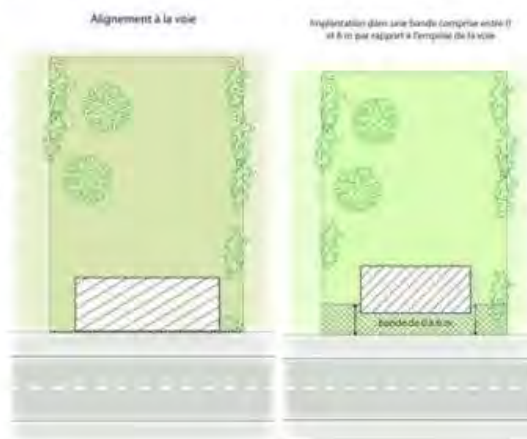
Lors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas :

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

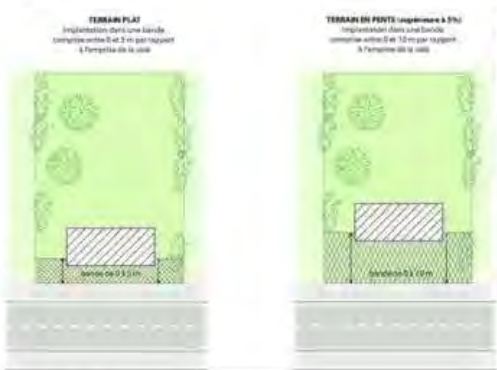
Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.



Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire, mitoyen)

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)

Pour les constructions nouvelles, toute la construction sera implantée **seront implantées** dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



Dans l'ensemble des secteurs AU :

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine routier départemental.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques **dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.** Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

8. L'article AU.7 : Les implantations par rapport aux limites séparatives

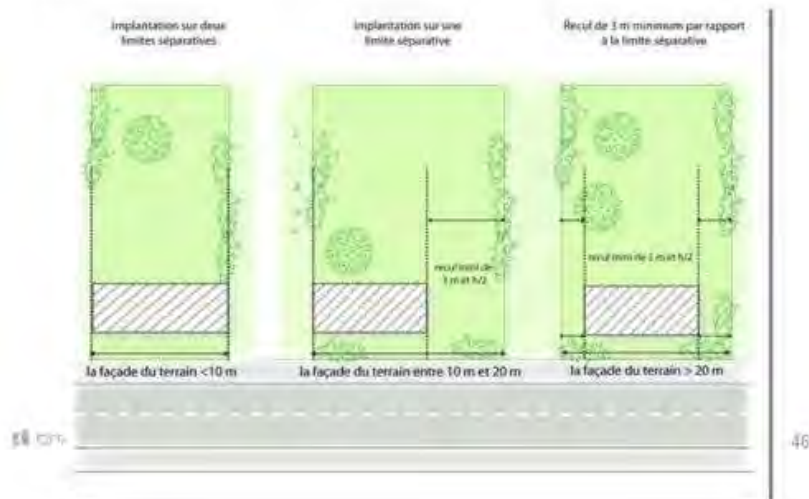
ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs AU :

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle **peut** être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Si la façade du terrain est supérieure à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées **en** sur une ou plusieurs limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

9. L'article AU0.6 : Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'extension de la construction devra avoir le même retrait que la construction existante à la date d'approbation du présent PLU

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

10. L'article AU0.7 : Les implantations par rapport aux limites séparatives

ARTICLE AU0- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions devront être édifiées en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en sur une ou plusieurs limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

11. L'article A.2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

Sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
 - les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
 - les nouveaux sièges d'exploitation devront être implantés dans un rayon de 100 m autour de bâtiments agricoles. Une distance supérieure peut être acceptée en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement imposant un recul de 100 mètres minimum.
 - l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
 - la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...). La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 m maximum par rapport à tous points de la construction principale.
-
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
 - les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions
 - les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
 - Pour les constructions repérées sur le plan de zonage le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.15.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs A1 :

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance de 20 m maximum par rapport à la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement).

Dans les secteurs A2 :

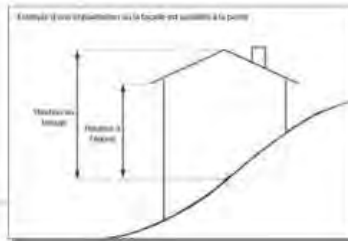
- les nouvelles constructions à usage d'habitation dans la limite de 230 m² de surface de plancher par unité foncière
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement).

12. L'article A.10 : La hauteur maximale des constructions

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment.



La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

La hauteur des annexes est limitée à 4m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

Dans le secteur A1 et A2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

13. L'article N.2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone Naturelle tous secteurs confondus :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs N :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...). La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 m maximum par rapport à tous points de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération
- Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale
- Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123-1-5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans le secteur N1

- le changement de destination des constructions existantes
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance de 20 m maximum par rapport à la construction principale
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher N totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123-1-5 7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans le secteur N2 :

- Les bâtiments liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 55 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du ou des bâtiments à usage d'activité.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour l'aménagement du site et la pratique des activités sportives.

Dans le secteur N3 :

- le changement de destination des constructions existantes
- Les constructions liées à l'activité touristique
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.

Dans le secteur N5 :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la station d'épuration
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration

Dans le secteur N7 :

- Les abris de jardin permettant le rangement du matériel, dans la limite de 5 m² par parcelle de jardin

14. L'article N.10 : La hauteur maximale des constructions

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N :

~~Non réglementé~~

La hauteur des annexes est limitée à 4m au faîtage.

Dans le secteur N1,N2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, gradins.)

Dans les secteurs N3, N5 et N7 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes.)

MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, des compléments ont été faits dans le règlement écrit relatifs aux annexes et extensions sur les zones agricoles (zones A, A1 et A2) et naturelles (zones N et N1). Ainsi, selon les articles relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (articles A2 et N2 du règlement écrit du PLU de Cadalen), les annexes et extensions sont limitées à 250m² de l'emprise au sol totale des constructions. Les annexes ne devront pas dépasser 30m² d'emprise au sol. Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

Sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les nouveaux sièges d'exploitation devront être implantés dans un rayon de 100 m autour de bâtiments agricoles. Une distance supérieure peut être acceptée en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement imposant un recul de 100 mètres minimum.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voles et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...). La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions.
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123-1-5 7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs A1 :

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123-1-5 7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans les secteurs A2 :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7[°], comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone Naturelle tous secteurs confondus :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs N :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...). La surface des annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération
- Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.
- Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.

Dans le secteur N1

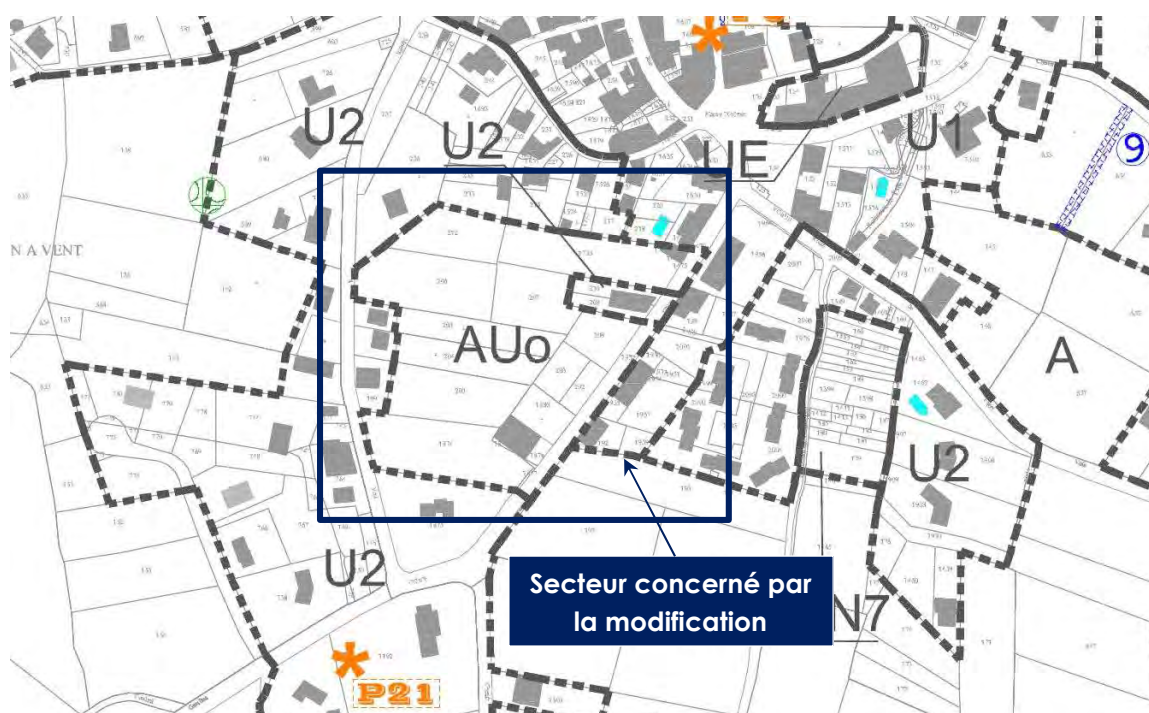
- le changement de destination des constructions existantes
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à **30 m² d'emprise au sol**. Les annexes devront être implantées **à une distance maximale de 20m par rapport au point le plus proche de la construction principale**.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de **250 m² de surface de plancher N totale** (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

4// Ouverture de la zone AU0 sur le secteur Moulin à Vent

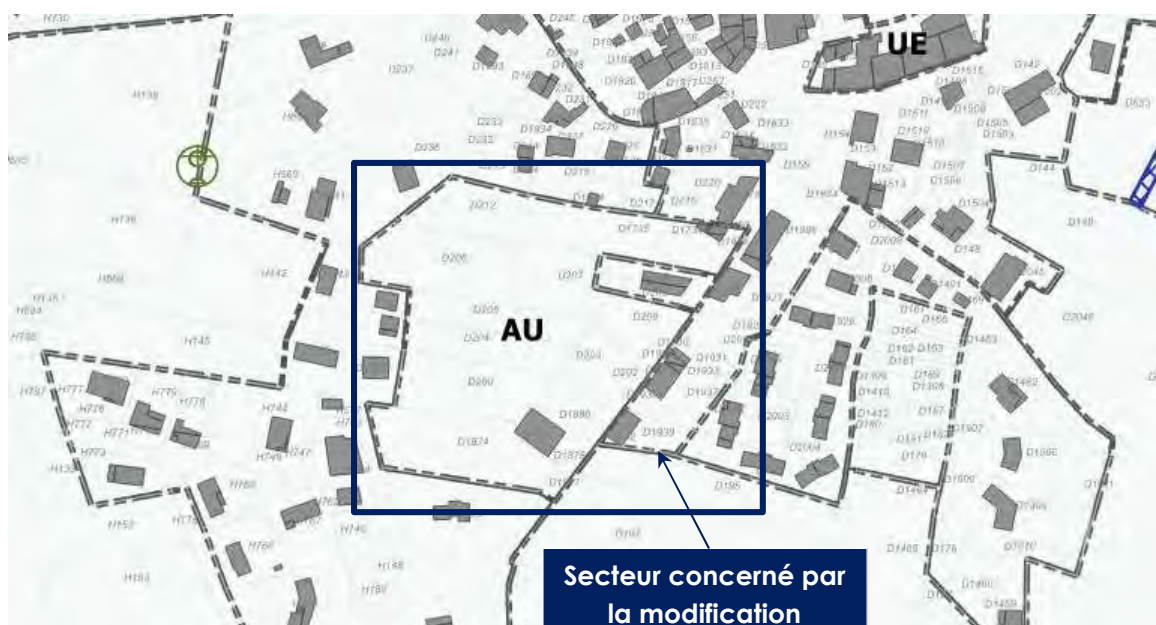
Afin de répondre aux besoins de développement mais aussi de pallier le phénomène de rétention foncière, la commune de Cadalen a souhaité ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 située au sud du bourg. Les objectifs du PLU ont été prévus pour la période 2012-2022 et correspondent encore aux besoins de la commune. Plutôt que d'envisager une révision générale de son PLU, la commune a envisagé l'ouverture de la zone AU0 avec création d'une OAP.

Modifications apportées au zonage //

Zonage actuel (PLU Cadalen)



Zonage futur (PLU Cadalen, Citadia Conseil)



Modifications apportées au cahier des OAP //

Création d'une OAP sur la zone AU du Moulin à vent nouvellement ouverte :

Orientation d'Aménagement n°5

Plan Local d'Urbanisme
Commune de Cadalen



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, via un travail fait sur l'intégration paysagère :

- Créer une «couture urbaine» par le végétal entre les poches d'urbanisation diffuse et le village,
- Créer un espace à vocation résidentielle en lien avec le centre-ville et les îlots pavillonnaires alentours,
- Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat, soit des densités échelonnées entre celles relativement fortes du centre-ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires (des maisons en bande, mitoyennes ou individuelles relativement denses).

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Hauteur maximale du bâti
- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Densité attendue : > 14-16 log/ha

Principes paysagers et environnementaux

- Ambiance végétale à préserver pour limiter le vis-à-vis
- Espace public lié à la voirie
- Principe de création d'espace partagé éventuellement végétalisé et arboré
- Haie paysagère à créer ou à préserver pour mettre en valeur le site

Principe d'accès et de desserte

- Carrefour à aménager
- Aire de stationnement public à créer
- Voirie existante
- Principe de voirie de desserte

Avec un objectif minimum de 14 logements/ha, l'OAP proposé respecte les objectifs de densité demandés par le PADD, soit 750 m²/log.

MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, la commune souhaite ne pas maintenir ce point de modification. La zone du secteur du Moulin est maintenue en zone AU0.

// CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS

APPORTEES PAR LA MODIFICATION DU PLU DE CADALEN

Compatibilité des dispositions de mise en œuvre //

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cadalen a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Respect de l'article L153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cadalen s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Pour rappel, la modification du PLU de Cadalen porte sur :

- La suppression de la notion de petit collectif au sein de l'Orientation d'Aménagement n°3,
- La modification des périmètres des zones U1 et U2 afin de rendre cohérente l'implantation des constructions à l'échelle d'une même rue,
- La clarification certaines règles issues du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- L'ouverture de la zone AU0 située au lieu-dit « Moulin à Vent » pour poursuivre son développement urbain.

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de Cadalen est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU.

La procédure de modification n°1 du PLU de Cadalen est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou.

Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification n°1 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)
- la Loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté (2017)
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018)

Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de modification n°1 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages //

Incidences de la procédure de modification du PLU de Cadalen relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- La procédure de modification du PLU a pour but de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU fermée dans le PLU actuel. Au total, 1,8 ha sont ouverts à l'urbanisation dont 1,5 ha sont vierges de toute urbanisation. L'urbanisation d'un secteur à dominante naturelle (pelouse et haies arborées) impactera forcément les espaces agricoles et forestiers. Cependant, cette ouverture à l'urbanisation est nécessaire au développement de la commune (accueil de nouveaux habitants) et de la rétention foncière effectuée sur les autres zones urbanisables, de fait non constructible. Il ne s'agit pas d'un étalement urbain non raisonné. D'autant plus que l'OAP encadre la consommation foncière sur le terrain d'assiette du projet avec un objectif minimum de 14 logements/ha soit 714m²/logement maximum.
- La suppression de la notion de « petit collectif » sur l'OAP n°3, sans modification de la densité ou du CES, entrainera une légère augmentation de l'imperméabilisation du sol entre les deux versions du PLU (nécessité de réaliser plusieurs accès privatifs pour les constructions individuelles à l'inverse d'un accès commun pour une construction collective). En dehors de cela, cette évolution du PLU n'entrainera pas plus d'impact que la version précédente car la zone est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation.
- La modification des zones U1 et U2 (d'ores et déjà urbanisées) n'induit aucun changement du zonage autre que la mise en page.

- Les corrections ponctuelles du règlement n'induisent pas d'impact ou un impact positif au travers de l'encadrement de l'adaptation des constructions existantes en zone A ou N, limitant le développement possible en zone A ou N.
- ⇒ **La procédure de modification du PLU, entraînant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, a un impact sur la consommation d'espace justifié au regard du besoin de développement de la commune.**

Incidences de la procédure de modification du PLU de Cadalen relatives à la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 et assortie d'une OAP qui prend en compte le principe du maillage bocager de la zone. Le secteur étant intégré au sein de la tache bâtie, le SCoT et le PLU n'ayant pas identifié d'enjeu écologique et la biodiversité commune étant prise en compte au sein de l'OAP, les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur la biodiversité et les trames vertes et bleue sont moindres.



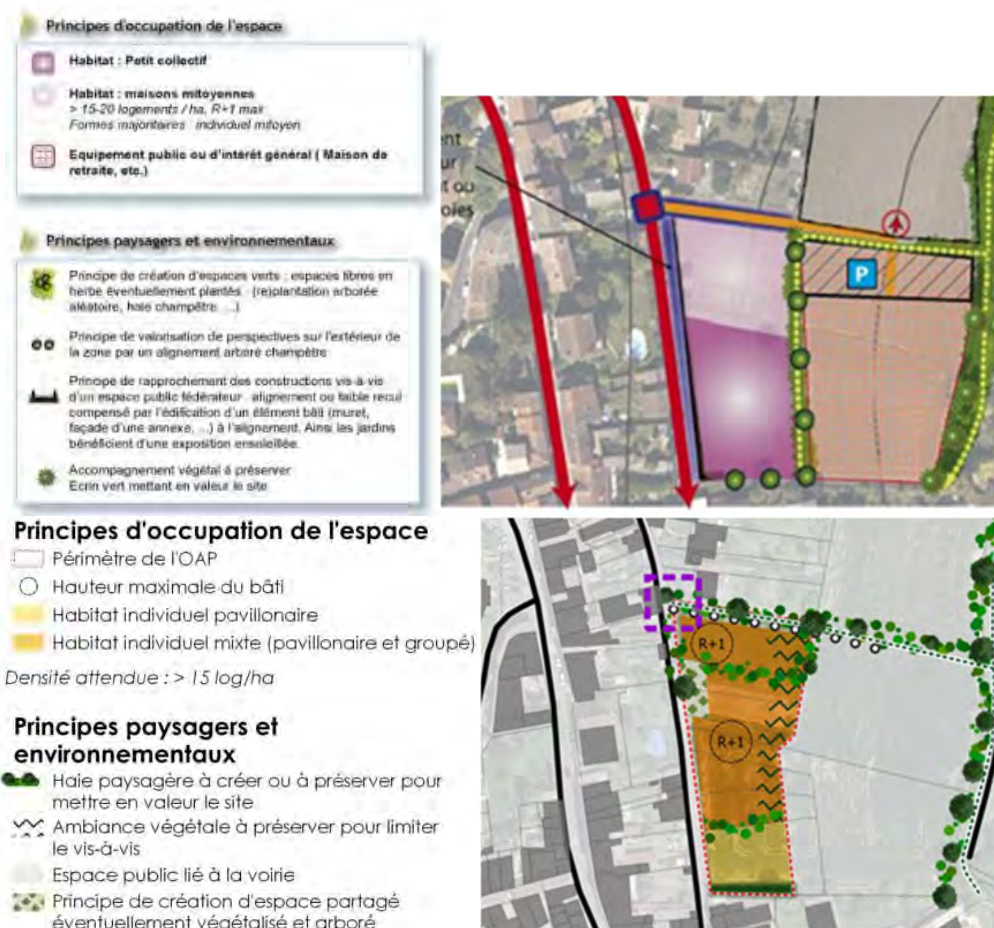
Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
 - Hauteur maximale du bâti
 - Habitat individuel pavillonnaire
 - Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Densité attendue : > 14-16 log/ha

Principes paysagers et environnementaux

- ~ Ambiance végétale à préserver pour limiter le vis-à-vis
- Espace public lié à la voirie
- Principe de création d'espace partagé éventuellement végétalisé et arboré

- La suppression de la notion de « petit collectif » sur l'OAP n°3, sans modification de la densité ou du CES, n'entraîne pas d'impact supplémentaire sur la biodiversité. La nouvelle OAP n°3 prend plus en compte la biodiversité en connectant la zone aux haies présentes à l'est, en préservant une ambiance végétale et en proposant un principe d'espace partagé végétalisé ou arboré.



- La modification des zones U1 et U2 (d'ores et déjà urbanisées) n'induit aucun changement du zonage autre que la mise en page.
 - Les corrections ponctuelles du règlement n'induisent pas d'impact ou un impact positif au travers de l'encadrement de l'adaptation des constructions existantes en zone A ou N, limitant le développement possible en zone A ou N.
- ⇒ **Pour ces raisons, la procédure de modification du PLU apparaît comme ayant un impact positif sur la biodiversité commune.**

Incidences de la procédure de modification du PLU de Cadalen relatives à la gestion de la ressource en eau :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 entraînera des besoins en eau potable supplémentaires et par conséquent des besoins de traitement des effluents supplémentaires. Le diagnostic du PLU affiche que les équipements en eau de la commune sont en capacité de répondre à ces besoins supplémentaires. L'imperméabilisation de la zone entraînera une nécessaire gestion des eaux pluviales supplémentaires traitées.

tées dans le règlement de la zone AU : « La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol ».

- La suppression de la notion de « petit collectif » sur l'OAP n°3, sans modification de la densité ou du CES, entrainera une légère augmentation de l'imperméabilisation du sol entre les deux versions du PLU (nécessité de réaliser plusieurs accès privatifs pour les constructions individuelles à l'inverse d'un accès commun pour une construction collective). Cette nouvelle imperméabilisation est encadrée par le règlement de la zone U1 : « Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. »
- La modification des zones U1 et U2 (d'ores et déjà urbanisées) n'induit aucun changement du zonage autre que la mise en page.
- Les corrections ponctuelles du règlement n'induisent pas d'impact ou un impact positif au travers de l'encadrement de l'adaptation des constructions existantes en zone A ou N, limitant l'imperméabilisation possible en zone A ou N et conditionnant l'adaptation de l'existant à la capacité des réseaux.

⇒ **Pour ces raisons, la procédure de modification du PLU apparaît comme ayant un impact positif sur la ressource en eau.**

Incidences de la procédure de modification du PLU de Cadalen relatives aux risques et aux nuisances :

- La zone AU0 et l'OAP n°3 sont sensibles aux remontées de nappe. Le règlement et les OAP ne prennent pas en compte ce risque présent sur toute la commune. La gestion des eaux pluviales à la parcelle précisée ci-dessus peut s'avérer difficile à réaliser mais n'entrainera pas de report du risque sur d'autre secteur.
- L'OAP n°3 prend en compte le risque d'inondation à proximité en préservant la naturalité du cours d'eau.



Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Hauteur maximale du bâti
- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Densité attendue : > 15 log/ha

Principes paysagers et environnementaux

- Haie paysagère à créer ou à préserver pour mettre en valeur le site
- Ambiance végétale à préserver pour limiter le vis-à-vis
- Espace public lié à la voirie
- Principe de création d'espace partagé éventuellement végétalisé et arboré

- La modification des zones U1 et U2 (d'ores et déjà urbanisées) n'induit aucun changement du zonage autre que la mise en page.
 - Les corrections ponctuelles du règlement n'induisent pas d'impact ou un impact positif au travers de l'encadrement de l'adaptation des constructions existantes en zone A ou N, limitant l'imperméabilisation possible en zone A ou N.
- ⇒ **La procédure de modification du PLU n'apparaît pas comme ayant un impact sur la prise en compte du risque de remontée de nappe vis-à-vis des populations.**

Incidences de la procédure de modification du PLU de Cadalen relatives au paysage et au patrimoine :

- Les éléments de patrimoine naturel sont bien pris en compte au sein des OAP (Cf. Incidences de la procédure de modification du PLU de Cadalen relatives à la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues ;)
 - La localisation des secteurs au sein du périmètre de 500m du monument historique induit également une bonne prise en compte de l'aspect patrimonial du bâti compte tenu de la nécessité de consulter l'ABF pour toute construction.
 - La modification des zones U1 et U2 (d'ores et déjà urbanisées) n'induit aucun changement du zonage autre que la mise en page.
 - Les corrections ponctuelles du règlement n'induisent pas d'impact.
- ⇒ **Pour ces raisons, la procédure de modification du PLU apparaît comme ayant un impact positif sur les paysages naturels et bâti.**

Incidences de la procédure de modification du PLU de Cadalen relatives au climat et aux énergies :

- La construction de la zone AU0, va induire un besoin énergétique supérieur. Cependant, ce secteur représentant une dent creuse au sein d'un espace bâti, permet d'optimiser les voiries, équipement et commerce de la commune tout en limitant l'utilisation de la voiture individuelle.
 - La suppression de la notion « petit collectif » au sein de l'OAP n°3 induit plus de constructions individuelles qui sont connues comme étant plus énergivores que les constructions collectives pouvant mutualiser certains besoins.
 - La modification des zones U1 et U2 (d'ores et déjà urbanisées) n'induit aucun changement du zonage autre que la mise en page.
 - Les corrections ponctuelles du règlement n'induisent pas d'impact.
- ⇒ **Pour ces raisons, la procédure de modification du PLU est considérée comme ayant un impact nul sur la ressource énergétique.**

Autres incidences de la procédure en lien avec les enjeux environnementaux :

Sans objet

Département du Tarn

Commune de CADALEN

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLAN **L**OCAL d'**U**RBANISME

**Modification simplifiée 1
(Orientation d'aménagement n°2)**

approuvée

en

Conseil Municipal

du 10 octobre 2016

REÇU PREFECTURE

13 OCT. 2016

CONTRÔLE LEGALITE

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du **10 octobre 2016**
approuvant la modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme (OA n°2)

Le Maire,

Monique CORBIERE-FAUVEL



Département du Tarn

Commune de CADALEN

PLAN LOCAL D'URBANISME



RECU PREFECTURE

13 OCT. 2016

CONTRÔLE LEGALITE

**1 – Dossier de Modification de l'orientation
d'aménagement n°2**

- Notice d'accompagnement**
- Orientation d'aménagement n°2 (Initiale)**
- Orientation d'aménagement n°2 (Modifiée)**

=====

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du **10 octobre 2016**
approuvant la modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme (OA n°2)

Le Maire,

Monique CORBIERE-FAUVEL



Modification simplifiée OA n°2, PLU CADALEN

Notice d'accompagnement

Le conseil municipal a arrêté le PLU de la commune lors du conseil municipal du 13 décembre 2012.

Une modification simplifiée de l'Orientation d'Aménagement n° 2 a été proposée au Conseil Municipal du 13 juin 2016 et celui-ci a délibéré pour engager une procédure de modification simplifiée aux motifs suivants :

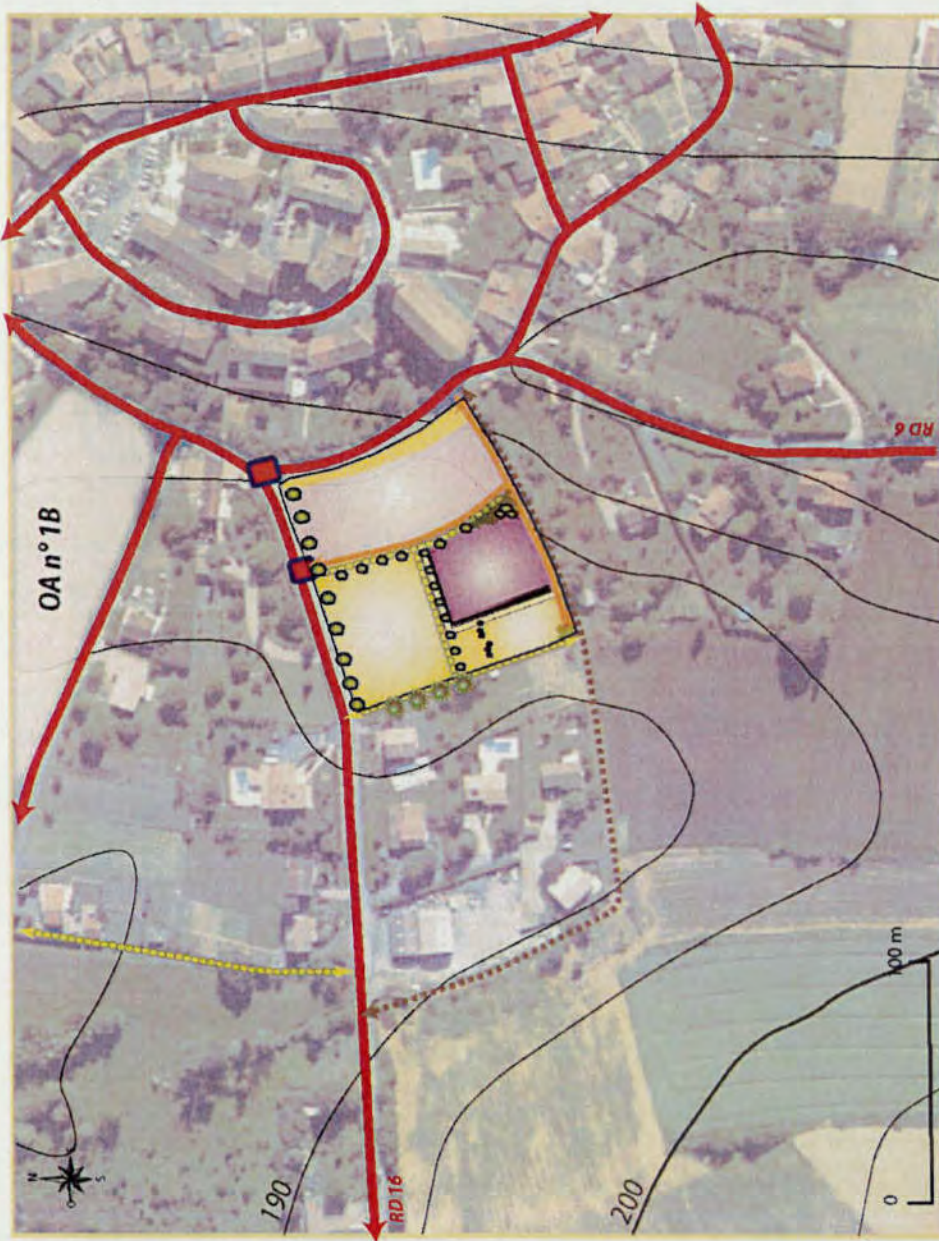
Un 1^{er} projet d'aménagement a été déposé en date du 29 mai 2015, lequel reprenait les prescriptions de l'OA n°2 et prévoyait 13 logements dont une partie réalisée en mitoyenneté.

Ce projet, inclus dans le périmètre de protection de 500 mètres des Bâtiments de France, a fait l'objet d'un avis défavorable de la part du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine le 29 septembre 2015, argumenté de la façon suivante

« Ce projet de lotissement tel qu'il est dessiné et organisé en plan de masse est de nature à porter atteinte à la physionomie des lieux par un nombre trop important de parcelles notamment du côté rue du Moulin à Vent. La moitié des parcelles sont de superficies trop petites ce qui va occasionner des mitoyennetés extrêmement denses ne convenant pas au paysage urbain existant ».

La modification simplifiée de l'Orientation d'Aménagement n°2 consiste, sur la base de l'avis du STAP émis lors du 1^{er} projet, à le faire évoluer afin de promouvoir un type d'habitat non mitoyen, sur des parcelles un peu plus grandes, qui s'inscrivent dans la trame parcellaire existante. Elle tient compte des observations émises par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sans pour autant diminuer de façon significative le nombre d'habitations prévues.

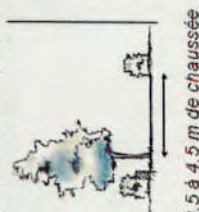
De plus, au regard des 4 années passées depuis l'approbation du PLU et du type d'habitat demandé par les ménages, nous pensons que le schéma proposé est plus en adéquation avec leurs attentes et redonnera à notre commune une dynamique de construction qui sera favorable à son développement.



Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie de desserte principale existante
- Chemin rural existant
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Venelle à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de création de "placettes" avec stationnement

Sens unique / Allée de riverain (Venelle)



Double-sens



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les poches d'urbanisation diffuse à l'Ouest du centre du village.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-bourg et les îlots pavillonnaires de l'Ouest
- Permettre la création d'un tissu bâti aux densités échelonnées entre celles relativement fortes du centre-bourg et celles relativement faibles des extensions pavillonnaires (des maisons en bandes, moyennes ou individuelles relativement denses)
- Aménager et sécuriser les accès sur les voies départementales
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier

Cette opération sera lancée en plusieurs phases de l'ordre de 5 logements maximum par année (hors logements en petit collectif) afin de faciliter le fonctionnement des équipements communaux.

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R123-1, R123-3 et R123-4 du Code de l'Urbanisme

Principes d'occupation de l'espace

Habitat : Petit collectif

Habitat : maisons mitoyennes

> 15-20 logements / ha, R+1 max

Formes majoritaires : individuel mitoyen

Habitat : individuel pavillonnaire

> 10-15 logements / ha, R+c max

Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Principes paysagers et environnementaux

8

Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée alléatoire, haie champêtre, ...)

00

Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre

00

Accompagnement végétal à préserver
Ecrin vert mettant en valeur le site

1

Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

OA n° 1B



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique vise à :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec la centre-bourg et les îlots pavillonnaires de l'Ouest
- Permettre la création d'un tissu bâti à densité moyenne pour faire la transition entre centre bourg historique et habitat plus diffus
- Aménager et sécuriser les accès sur les voies départementales
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de le connecter au reste du bourg, notamment au centre

Principes d'aménagement adaptés au site

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire
- > Environ 15 logements / ha, R+c max
- Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Accompagnement végétal à préserver. Ecran vert mettant en valeur le site

Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie de desserte principale existante
- Chemin rural existant
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer : sens unique
- Principe de liaison douce à créer

Sens unique



Département du Tarn

Commune de Cadalen

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **13 décembre 2012**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme

Le Maire
Yves COCHET-PIRELLI



Département du Tarn

Commune de Cadalen

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Rapport de Présentation


CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **13 décembre 2012**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Contexte législatif d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cadalen	3
2. Un Plan Local d'Urbanisme communal formalisé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme	4
3. Une réflexion intercommunale préalable pour un PLU d'échelle communale	5
[CHAP. I] Diagnostic territorial et environnemental	6
1.1. Positionnement territorial	7
1.1.1. Une situation géographique privilégiée à proximité d'axes structurants	7
1.1.2. Une implication dans les projets intercommunaux	8
1.1.3. L'aire d'influence du Grand Toulouse	10
1.2. Diagnostic territorial : les hommes et le territoire	11
1.2.1. Diagnostic socio-démographique	11
Quelles tendances démographiques et quels besoins en logements ?	19
1.2.2. Diagnostic socio-économique	20
Quelles perspectives économiques ?	33
1.2.3. Diagnostic Equipements/Fonctionnement	34
1.2.4. Les réseaux urbains	41
Quelle réponse aux besoins en termes d'infrastructures et de superstructures ?	45
1.3. Etat Initial de l'Environnement	46
1.3.1. Etat initial de l'espace et des ressources naturelles	47
Quelle prise en compte de la consommation de l'espace et des ressources naturelles ?	70
1.3.2. Etat initial des paysages et du cadre de vie	71
Quels enjeux paysagers pour les années à venir ?	84
1.3.3. Etat initial des risques et des nuisances	85
Quels enjeux liés aux risques et aux nuisances ?	92
SYNTHESE	93
Synthèse des enjeux	93
Synthèse : quelles marges de manœuvre ?	94
[CHAP. II] Justification des choix du PLU	96
2.1. Justification des choix retenus pour établir le PADD	97
2.1.1. Le scénario envisagé	97
2.1.2. Réceptivité du territoire : adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD	99
2.1.3. Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes en vigueur	107
2.1.4. Les Servitudes d'utilité publique	119
2.2. Justification des choix retenus pour établir le Plan de zonage et le Règlement	120
2.2.1. Préambule	120
2.2.2. Bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme	121
Justification des délimitations et des règles en zones urbaines	122

[CHAP. III]	Bilan : Comparaison POS / PLU	170
3.1.	Comparaison des surfaces	171
3.1.1.	Bilan des surfaces par type de zone au PLU 2012.....	171
3.1.2.	Bilan des surfaces par type de zone au POS	172
3.1.3.	Analyse comparative des surfaces POS/PLU.....	172
[CHAP. IV]	Incidences du projet sur l'environnement.....	176
4.1.	Gestion équilibrée de l'espace et des ressources	177
4.1.1.	Les espaces naturels, agricoles et urbanisés	177
4.1.2.	Ressources naturelles	178
4.2.	Aménités paysagères	179
4.2.1.	Patrimoine et Paysages.....	179
4.2.2.	Approche qualitative de l'urbanisme	179
4.3.	Risques et santé publique	181
4.3.1.	Risques majeurs.....	181
4.3.2.	Qualité de l'air – Déplacements	181
4.3.3.	Nuisances sonores	181

PREAMBULE

1. CONTEXTE LEGISLATIF D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CADALEN

Contexte législatif

Le 12 juillet 2010 : la Loi dite Grenelle II, loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II).
L'article 20 du IV de la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...] »

V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre 1er du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de la commune, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de la commune, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V.

[...] »

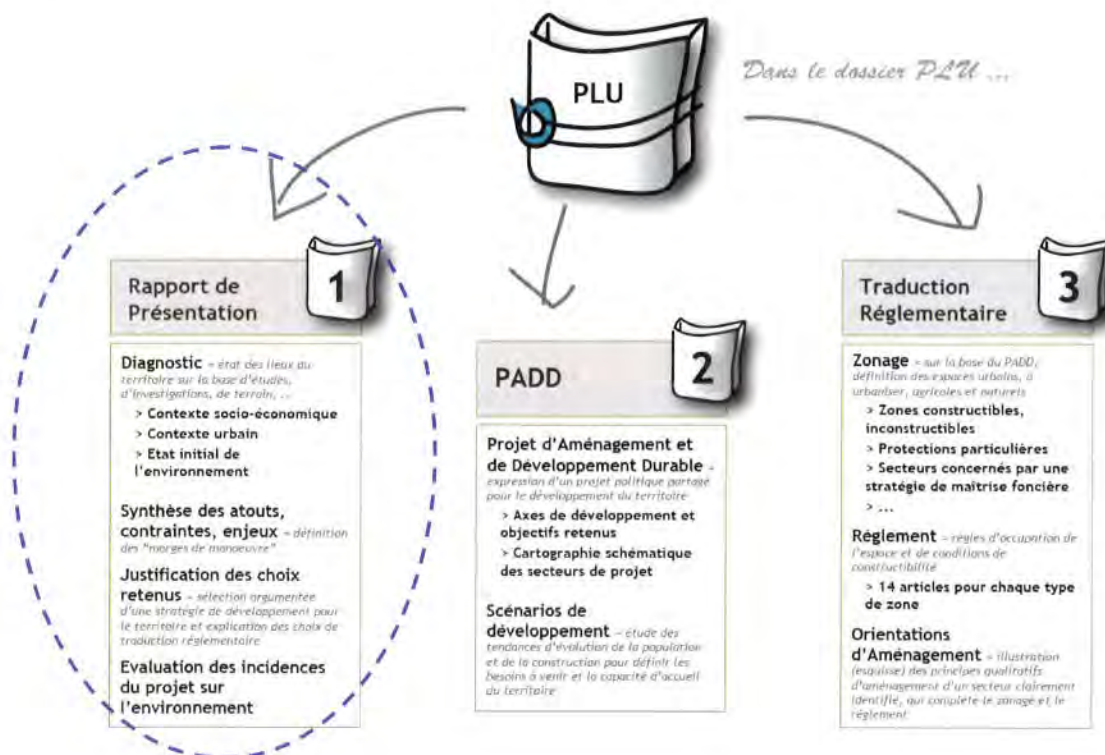
Le 8 février 2011 : un projet de décret est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

2. UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL FORMALISE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de Cadalen comporte les pièces classiques que sont le rapport de présentation, le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable), les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Le schéma suivant caricature les trois temps forts de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Note : 1, 2 et 3 = un bref état d'avance aux numéros des pièces qui constituent le dossier du Plan Local d'Urbanisme



Le rapport de présentation (présent document), dédie ses premiers chapitres au diagnostic et aux conclusions de la phase de diagnostic. Il est important de rappeler que cette phase a été établie :

- ↳ Suite à de nombreux échanges avec les élus visant à comprendre les attentes et projets de développement de chacune des six communes engagées dans la réflexion. Ce document reflète et formalise l'état des lieux du territoire à de multiples échelles emboîtées.
- ↳ Suite à des tables rondes et entretiens avec des personnes ressources et de nombreux habitants du territoire
- ↳ Au regard des prévisions économiques et démographiques disponibles.

5. UNE REFLEXION INTERCOMMUNALE PREALABLE POUR UN PLU D'ECHELLE COMMUNALE

Après échanges au sein des conseils municipaux, les communes de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac et Técou ont décidé d'établir un Plan Local d'Urbanisme de compétence communale, tout en conservant une analyse et un travail de concertation à l'échelle supra-communale. Afin de réduire le coût des études et de garantir une réflexion à double échelle (commune et intercommunalité), un groupement de commandes a été établi.

Le diagnostic de territoire présenté au chapitre 2 fait ainsi suite à une phase d'échange avec les élus visant à comprendre les attentes et projets de développement de chacune des six communes engagées dans la réflexion. Le diagnostic vise ainsi à formaliser l'état des lieux du territoire intercommunal puis à dresser le bilan des atouts et des contraintes propres à chacune des six communes qui composent le groupement de commandes.

L'objectif de ce document est d'aboutir ☐ une vision du territoire qui soit :

- partagée ()
- prospective (constats/dynamiques/enjeux) ()
- systémique (approche par thèmes et mise en perspectives des interactions entre les thèmes développés)

Cette phase de diagnostic a également permis de confirmer ou d'infirmer les hypothèses de développement pressenties dans la phase d'échanges avec les élus en début de démarche compte tenu des réalités et du contexte dans lesquels le projet communal s'inscrit. Ce diagnostic a donc été le préalable à la construction du projet communal en lui-même (Projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme).

Le diagnostic se veut être à la fois exhaustif, en traitant l'ensemble des thèmes relatifs d'aménagement du territoire du groupement de communes, et synthétique afin de ne pas noyer le lecteur sous une masse d'informations sans intérêt pour la définition du projet.

Ainsi, chaque thème est traité dans un premier temps sous l'angle des constats et, dans un second temps sous l'angle des enjeux. Le diagnostic qui vous est proposé est donc synthétique et orienté sur la définition d'un Projet d'aménagement et de développement durable cohérent.

➔ Présentation du document

Un premier encadré rend compte des constats et des problématiques à l'échelle du groupement des six communes (Grens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac et Pécou), voire du canton ou du département.

Le diagnostic « boom » ensuite sur les spécificités propres à chacune des six communes, en l'occurrence propre à Cadalen dans le présent document.

[CHAP. I] DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL

1.1.POSITIONNEMENT TERRITORIAL

1.1.1. UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE A PROXIMITE D'AXES STRUCTURANTS

Le territoire est desservi par l'autoroute N68 qui permet de relier Toulouse et Albi.

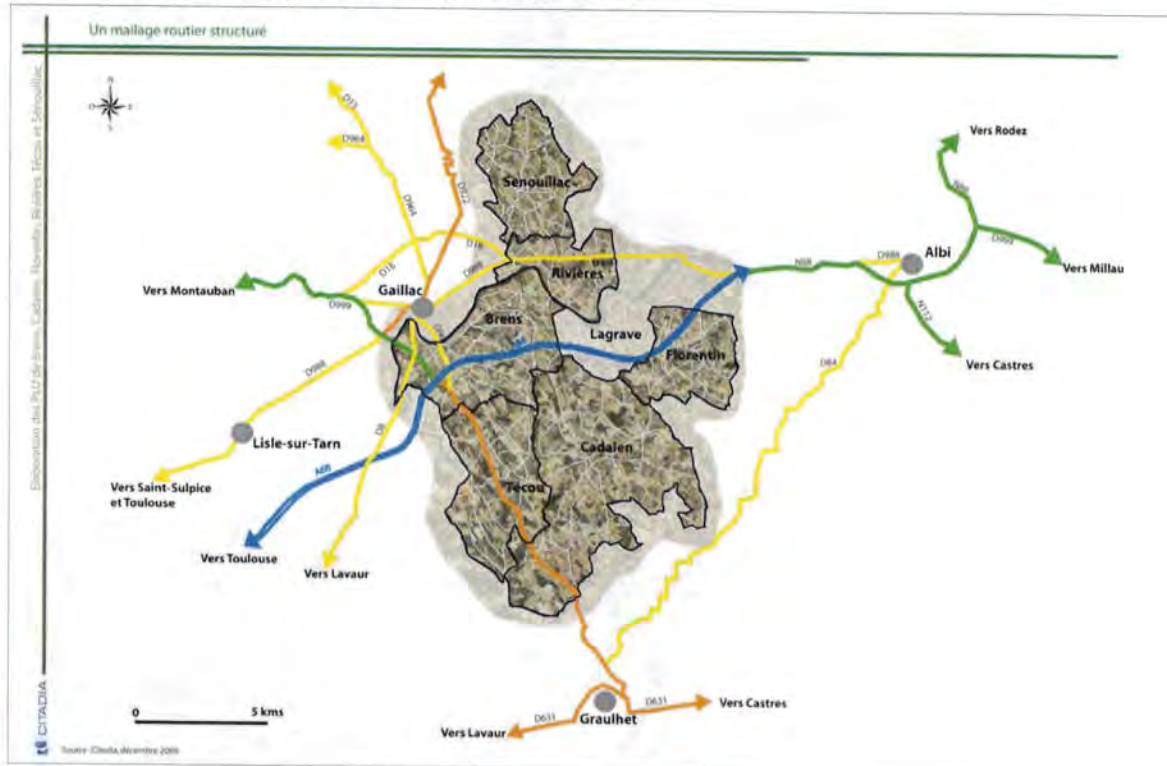
L'agglomération toulousaine se situe à environ 60 kilomètres qui peuvent être parcourus en moins de 45 minutes par l'A68. Cette autoroute est payante entre Montastruc-la-Conseillère et Toulouse, mais gratuite sur le reste du trajet.

L'A68 devrait constituer un tronc commun pour la future autoroute reliant Toulouse et Castres. À terme, elle pourrait même devenir l'autoroute Toulouse-Lyon, via Rodez, Figeac, Le Puget-en-Fel et Saint-Pierre.

Le territoire est également proche des gares de Gaillac, Bessières et Albi, permettant de se déplacer aisément.

L'aéroport de Castres-Mazamet permet des déplacements vers Paris et Lyon, par le biais de vols biquotidiens. L'aéroport de Toulouse-Magnac offre, quant à lui, des opportunités de déplacements longue distance plus importantes.

Un territoire structuré par un maillage routier dense



La R64 et la R68, qui relie Graulhet à Gaillac, est un axe structurant du territoire d'étude. Cet axe traverse les communes de Brens, Fécou et Cadalen.

La R98, ancienne route nationale, permet de joindre Gaillac et Albi, en passant par la commune de Rivière.

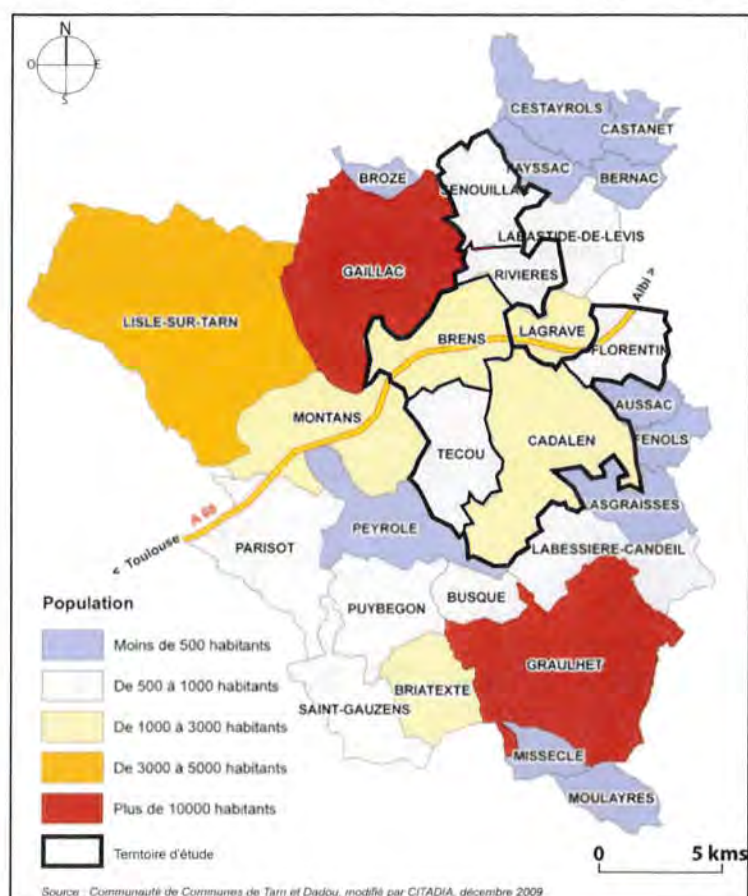
□ partir de ces 3 axes structurants (□68, R□ 964-R□ 968 et R□ 988), un important maillage routier secondaire permet une desserte aisée de l'ensemble des si□ communes.

1.1.2. UNE IMPLICATION DANS LES PROJETS INTERCOMMUNAUX

1.1.2.1. La Communauté de Communes de Tarn et Dadou

Les communes du groupement font partie de la Communauté de Communes de Larn et Ladoù, qui regroupe au total 29 communes, pour près de 47 000 habitants en 2006.

Cette structure joue un rôle important dans l'aménagement du territoire de ses communes membres.

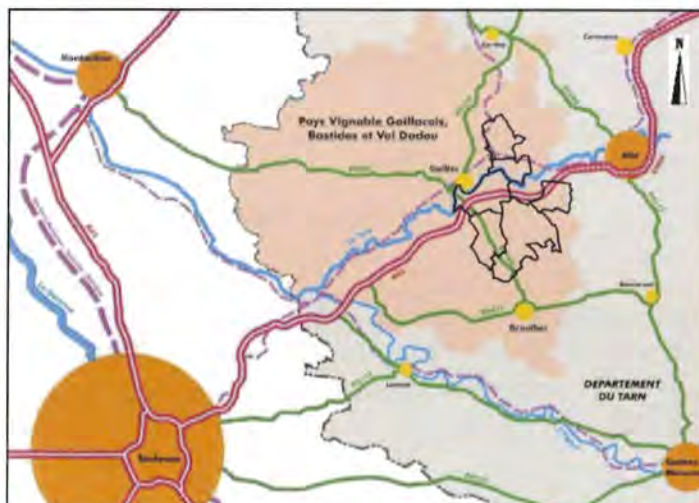


Les compétences obligatoires :

- aménagement de l'espace
 - développement économique

Les compétences optionnelles :

- politique du logement et du cadre de vie
- aménagement sportif de l'espace communautaire,
- construction et fonctionnement d'équipements culturels
- action en faveur de la petite enfance
- la protection et la mise en valeur de l'environnement, la constitution de réserves foncières et assistance auprès des communes et des syndicats mixtes (SPANC).
- Collecte et traitement des ordures ménagères et assimilés



1.1.2.2. Le Pays des Bastides, Vignoble Gaillacois et Val Dadou

Le pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou se compose des Communautés de Communes de Tarn et Dadou, du Pays Rabastinois, de Salvagnac, de l'aire Grésigne ainsi que d'une commune n'appartenant pas à un établissement public de coopération intercommunale.

Le Pays regroupe ainsi 64 communes et compte plus de 62 000 habitants.



Cette structure permet d'impulser une dynamique à l'ensemble du territoire. Plusieurs démarches sont ainsi mises en œuvre à l'échelle du Pays.

Le Pays intervient sur des thématiques aussi différentes que l'économie, la culture, le tourisme, l'habitat, l'urbanisme, les services à la personne dans un souci d'aménagement cohérent et équilibré du territoire.

Le Pays a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 11 mai 2009. Ce document d'urbanisme est un outil de planification territoriale qui définit les orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Le Pays assure également :

- La gestion des programmes européens Leader qui soutiennent financièrement des projets de développement dans tous les secteurs d'activités du milieu rural.
- La politique touristique : le Pays coordonne des actions de promotion du territoire, mise en réseau des offices de tourisme du territoire, « tourisme de terroir », « bistrots de pays », signalisation des hébergements touristiques
- La politique culturelle : réflexion sur une stratégie de développement culturel du territoire
- Réflexion sur les équipements économiques et sportifs
- Mise en œuvre du Pôle d'Excellence Rurale sur la thématique de l'habitat adapté aux personnes âgées et habitat à qualité environnementale.



Source : Etude prospective de l'aire métropolitaine de Toulouse, Groupe Reflex, 2006.

1.1.3. L'aire d'influence du Grand Toulouse

Le territoire d'études se situe globalement à un peu moins d'une heure de l'agglomération toulousaine. Il est ainsi placé dans la grande aire d'influence de la métropole régionale, point de convergence des grands flux interrégionaux et internationaux du secteur.

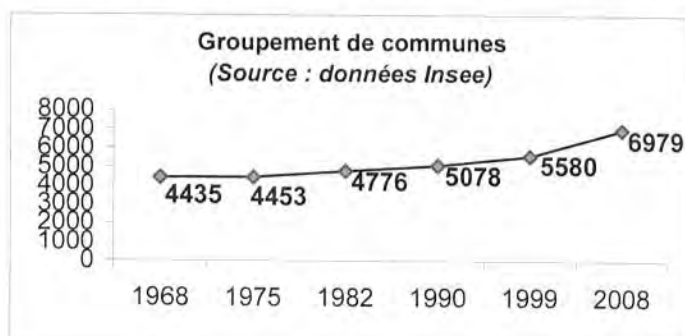
L'aire métropolitaine toulousaine s'étend bien au-delà des seules limites de l'agglomération et certains habitants du territoire d'études ont fait le choix de vivre en milieu rural tout en continuant d'exercer une activité professionnelle dans l'agglomération toulousaine.

1.2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL : LES HOMMES ET LE TERRITOIRE

1.2.1. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1.2.1.1. Confirmation d'un renouveau démographique amorcé dès 1975

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement intercommunal



A l'échelle d

u groupement, la population n'a cessé d'augmenter depuis 1968.

Entre 1968 et 2008, le territoire a connu une hausse de sa population de plus de 57 %, passant de 4 435 habitants à 6 979 habitants.

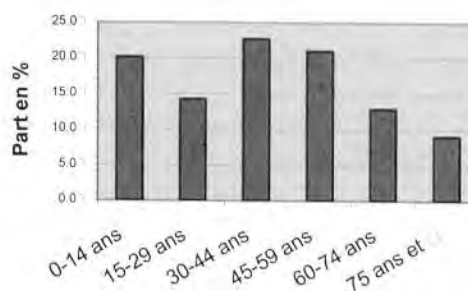
Entre 1999 et 2008, on constate une augmentation de population de 25.1 % concernant les six communes du groupement, soit un gain annuel de 155 habitants supplémentaires.

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

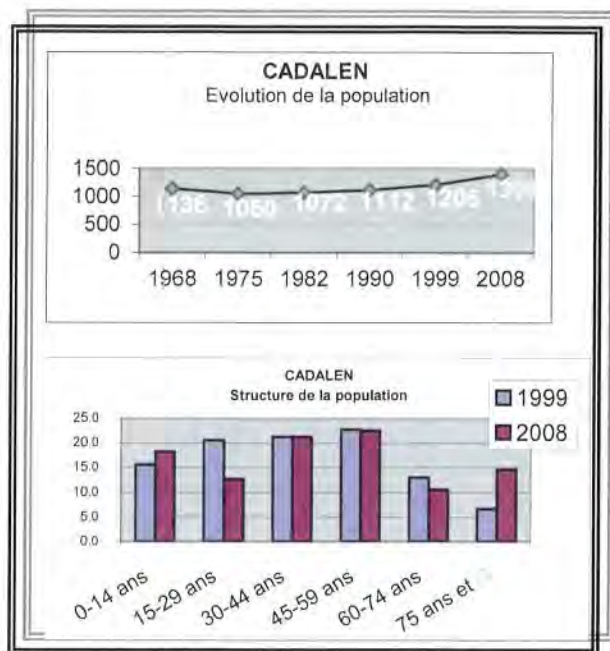
L'ensemble des communes du groupement ont connu un rajeunissement de leur population entre 1999 et 2008. A l'échelle du groupement, l'indice de jeunesse est de 1.21 en 2008 et se trouve plus élevé qu'au niveau départemental et régional.

Indice de jeunesse	1999	2008
BRENS	1.24	1.28
CADALÉN	0.87	0.92
FLORENTIN	0.95	1.04
RIVIERES	1.13	1.21
SENOUILLAC	0.91	1.32
TECOU	1.02	1.01
Groupe de communes	1.04	1.21
Département	0.91	0.81
Région	0.87	0.94

Structure par âge de la population du groupement de communes en 2008



Source : Données INSEE



La population de la commune estimée lors du dernier recensement de 2008 est de 1 399 habitants.

Après avoir perdu quelques habitants entre 1968 et 1975, la commune a connu depuis une hausse continue et régulière.

Entre 1999 et 2008, la commune a vu sa population progresser de 16 % soit un gain moyen de 21 habitants chaque année.

Cette évolution est notamment due à un solde migratoire positif. En effet, la commune de Cadalen est attractive pour de jeunes ménages ayant une activité, notamment dans les pôles d'emplois voisins de Gaillac, Albi ou Graulhet.

Cette arrivée de jeunes ménages se traduit par un léger rajeunissement de la population l'indice de jeunesse passant de 0,77 à 0,93 entre 1999 et 2008. Cependant, à l'échelle du groupement

de communes, Cadalen possède le plus faible indice de jeunesse en 2008.

De plus, la commune de Cadalen est la seule du groupement dont les personnes âgées de plus de 60 ans représentent une part plus importante que celle des personnes âgées de moins de 20 ans. Ainsi, en 2008, les personnes de plus de 60 ans constituent 25 % de la population contre 23 % pour les moins de 20 ans.

Cette tendance doit être toutefois relativisée étant donnée la présence d'une maison de retraite sur le territoire.

1.2.1.2. De grands ménages aux revenus plutôt élevés

Nombre de ménages	1999	2006
Brens	628	753
CADALEN	436	490
Florentin	220	250
Rivières	296	383
Sennouillac	315	379
Tecou	212	274
Groupeement de communes	2108	2539

Personnes par ménages	1999	2006
Brens	2,5	2,5
CADALEN	2,6	2,6
Florentin	2,5	2,6
Rivières	2,4	2,3
Sennouillac	2,5	2,6
Tecou	2,9	2,7
Groupeement de communes	2,6	2,5
Département	2,4	2,3
Région	2,3	2,2

Source : INSEE

En 2006, le territoire comptait 2 539 ménages, contre 2 108 en 1999. Ainsi, le nombre de ménages a augmenté de 20.4 % entre ces deux dates, soit un gain de près de 62 ménages supplémentaires chaque année sur le territoire du groupement de communes.

La taille moyenne des ménages sur le territoire est très légèrement supérieure à celle constatée aux niveaux départemental et régional.

Ainsi, les ménages du Groupement comptent en 2,5 personnes, contre 2,3 à l'échelle du département et 2,2 à l'échelle de la région.

Les revenus des ménages à l'échelle de l'ensemble de la communauté de commune sont globalement relativement modestes (19 941 euros par foyer en 2008 en moyenne).

Ce revenu moyen est légèrement plus faible par rapport à celui enregistré au niveau départemental (19 899 euros par foyer et par an en moyenne dans le Tarn).

Revenus des ménages (2008)	
Cadalen	21 266
Communauté de communes	19 241
Département	19 899

Source : INSEE, Direction Générale des Impôts

La commune de Cadalen compte en 2006, 490 ménages, soit 54 de plus par rapport à 1999. Ainsi, ce sont entre 7 et 8 ménages supplémentaires qui s'installent en moyenne sur la commune chaque année.

La taille des ménages de la commune est légèrement supérieure à la moyenne observée au niveau du groupement de communes et plus largement par rapport aux données départementales et régionales.

La commune de Cadalen a un revenu moyen par ménage assez élevé, supérieur aux moyennes observées à l'échelle intercommunale et départementale.

1.2.1.3. Un parc de logements ancien

En 2008, le territoire du groupement de communes comptait 2 580 logements.

De manière globale, le parc de logements est plutôt ancien (plus d'un tiers des résidences principales ont été achevées avant 1949).

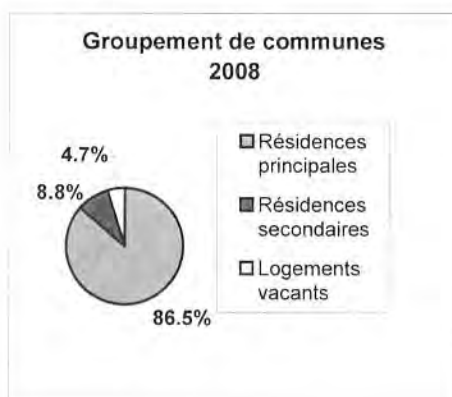
Parc de logements	Nb de Lgts	Nb de Lgts	Ancienneté (Part des RP achevées avant 1949 parmi celles construites avant 2006)
	1999	2008	
Brens	636	920	27.6%
Cadalen	497	616	49.8%
Florentin	253	277	35.8%
Rivières	370	507	21.7%
Senouillac	395	453	42.2%
Tecou	239	317	43.7%
Groupement de communes	2057	530	44.0%

Source : INSEE

En 2008, la commune de Cadalen comptait 616 logements, soit 119 logements supplémentaires par rapport à 1999.

La part des résidences principales achevées avant 1949 correspond à près de la moitié du parc de logements, ce qui constitue le taux le plus élevé du groupement de communes.

Le parc est par conséquent relativement ancien.



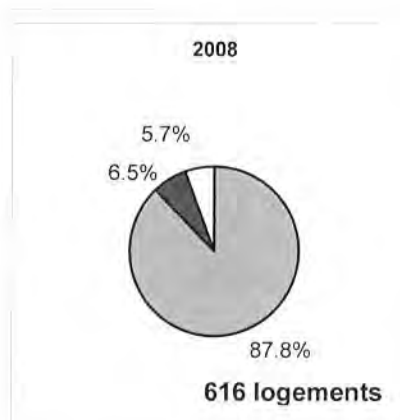
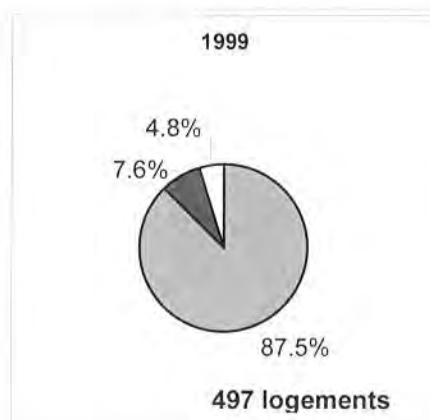
Le parc est principalement constitué de résidences principales. Le taux de résidences secondaires apparaît relativement faible (8.8 %).

La part des résidences principales est légèrement plus élevée que celle observée à l'échelle départementale (84.7%).

La part des logements vacants est quant à elle un phénomène peu important (1 logement sur 20 à l'échelle du groupement).

Logements sociaux : Le parc social est très peu développé sur le Groupement. Seulement trois communes (Senouillac, Cadalen et Brens) comptent un seul ou quelques logements de ce type.

Source : INSEE



Pour la période intercensitaire, la structure du parc de logement a peu évolué.

Ce parc se caractérise par :

- Une part importante de résidences principales (87,8% en 2008)
- La part de logements vacants est relativement faible (5,7%) mais a cependant tendance à augmenter depuis 1999.
- La part des résidences secondaires est faible (6,5% en 2008). Cette part a légèrement diminué entre 1999 et 2008.
- En 2008, les résidences principales sont à 94,8 % des maisons individuelles
- La part de propriétaires est importante et atteint les 77 % du parc de résidences principales.

La commune compte 14 logements sociaux (LH) dans son habitat.

Par ailleurs, la commune de Cadalen est intégrée au Plan Local d'Urbanisme de Carn et Ladoü approuvé le 15 juillet 2008 et à ce titre le PLU devra être compatible avec le PLU. Les principaux enjeux en matière d'habitat sont :

- conforter le parc de logement social pour répondre aux besoins des ménages,
- conforter le volet locatif privé,
- adapter les logements anciens pour les rendre plus attractifs à l'attention de nouveaux accédants (jeunes ménages),
- conforter le parc locatif public et conventionné privé pour faire face au desserrement des ménages et pour répondre aux besoins de ménages plus modestes,
- agir sur la résorption de logements vacants,
- dans le cadre de l'élaboration du PLU, il appartiendra à la commune d'engager une réflexion en matière d'habitat dans le souci d'intégrer la dimension qualitative, environnementale et de développement durable de la commune.

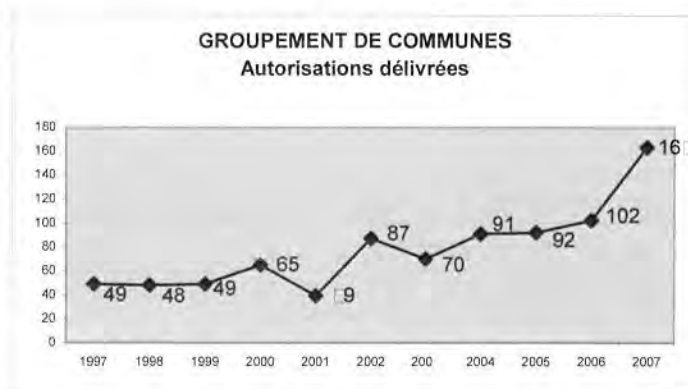
1.2.1.4. Une construction neuve en progression et consommatrice d'espace

Moyenne annuelle du nombre d'autorisations délivrées entre 1997 et 2007	
Brens	Entre 23 et 24
CADALEN	Entre 13 et 14
Florentin	Entre 3 et 4
Rivières	Entre 16 et 17
Serouillac	Entre 10 et 11
Tecou	Entre 9 et 10
Groupement de communes	Entre 77 et 78

La construction est particulièrement dynamique sur le territoire avec en moyenne entre 77 et 78 autorisations de constructions délivrées chaque année entre 1997 et 2007.

Toutefois, c'est à partir de 2003 que le nombre de constructions augmente de manière significative.

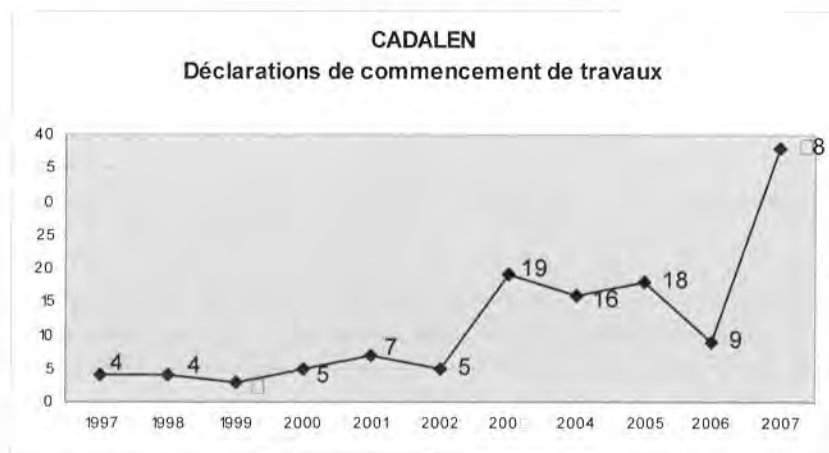
C'est en 2007 que le nombre d'autorisations a été le plus important, notamment en raison d'un projet de construction de 86 logements collectifs en résidence.



Source : SITADEL

Entre 1997 et 2007, la commune de Cadalen compte en moyenne chaque année entre 13 et 14 autorisations de construire par an. Ceci souligne le dynamisme du territoire.

À partir de 2002, le nombre de déclarations de commencement de travaux a augmenté sur la commune, même si l'on constate une diminution en 2006. Cependant, l'année 2007 marque un pic dans la construction neuve de logements avec 38 logements députés cette année là.



Source : SITADEL

La commune de Cadalen a connu au cours de cette dernière décennie une dynamique démographique significative ainsi qu'une attractivité migratoire en progression constante.

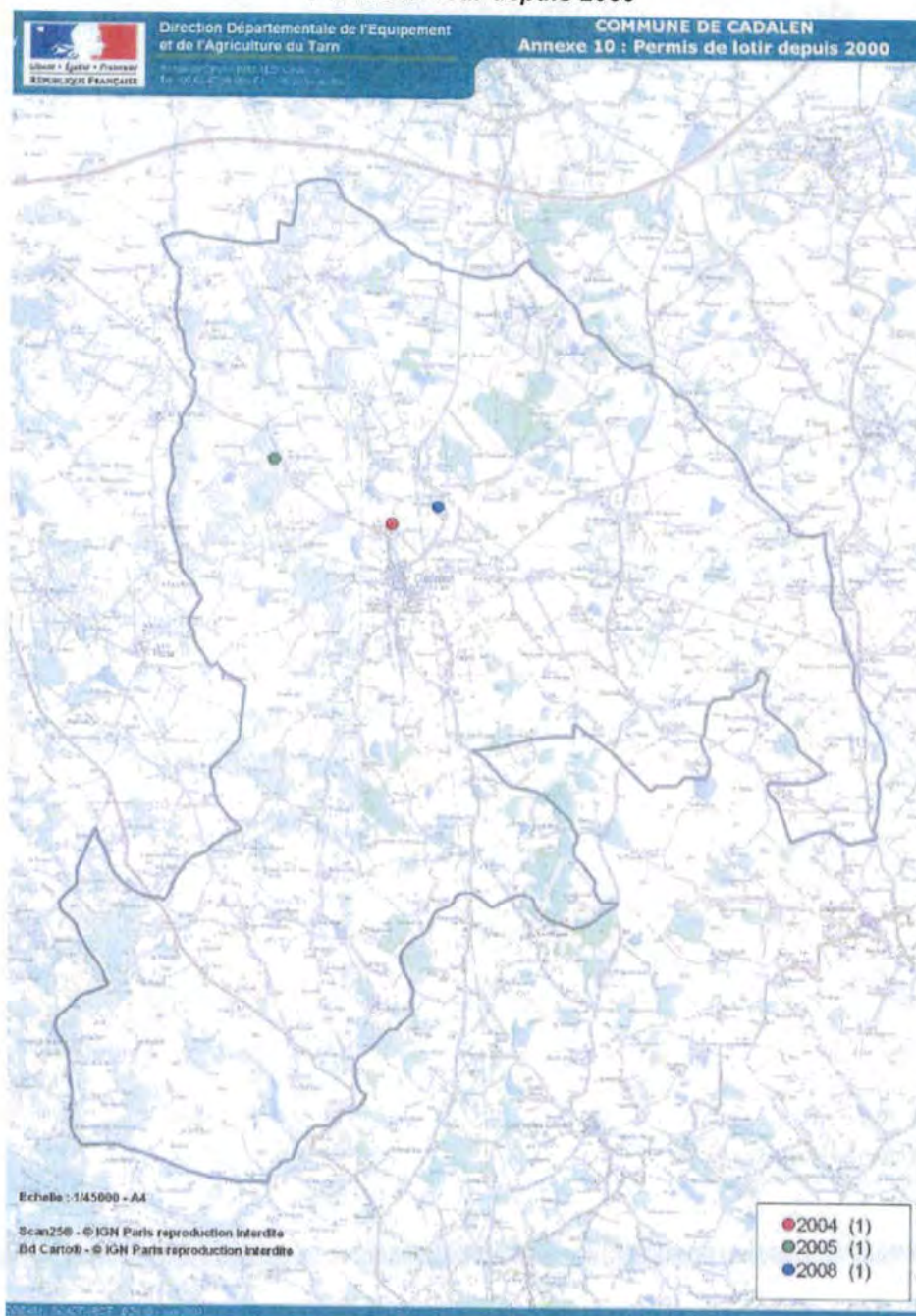
Le territoire de la commune, situé à proximité de l'A68, est soumis à une pression foncière importante.

Ce facteur s'est traduit par une évolution croissante de la demande de logements. La construction neuve sur la période 1999-2007 s'est développée : 114 logements (constructions individuelles) ont été mis en chantier. En 2007, 4 logements ont été mis en chantier dont 14 dans le secteur public.

La construction neuve a une incidence forte sur la consommation d'espace : soit 5 hectares utilisés sur 11 ans avec une moyenne de 40 m² par logement neu alors que le C^o approuvé en 2009 prescrit une moyenne de 750 m² par logement.

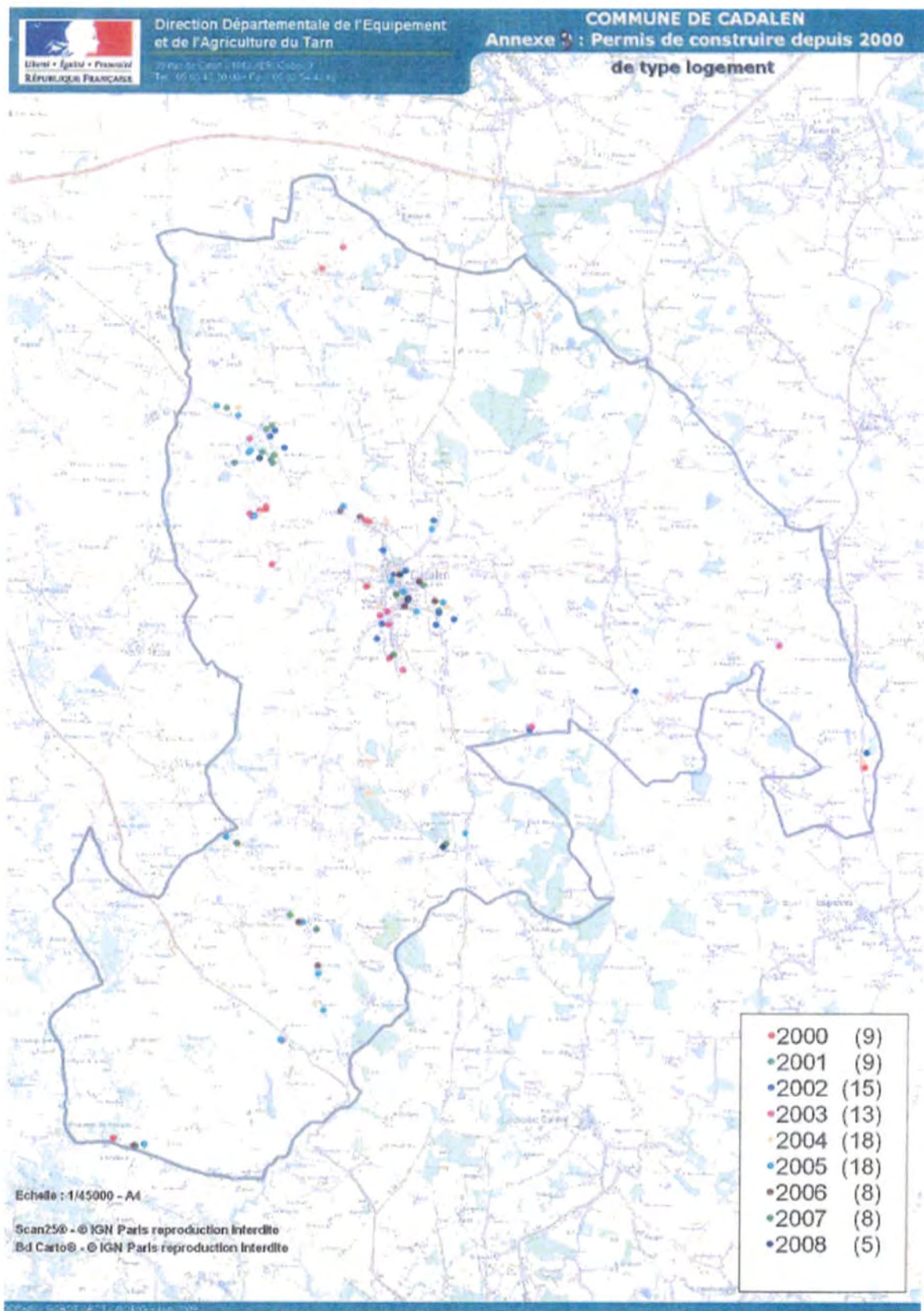
Pour les dernières années, entre 2009 et 2012, 25 permis de construire ont été délivrés sur la commune pour la création de maisons individuelles.

Permis de lotir depuis 2000



Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Permis de construire depuis 2000



Source : Porter à Connaissance de l'Etat

QUELLES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET QUELS BESOINS EN LOGEMENTS ?

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Démographie	↑ Une dynamique démographique (+16 habitants par an entre 1999 et 2006) ↑ Une arrivée de jeunes ménages ↑ Une attractivité croissante	↓ Une évolution tripartite du solde migratoire et non du solde naturel ↓ Des personnes âgées en nombre	→ Accueillir de jeunes ménages tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté) → Maintenir un équilibre intergénérationnel en s'appuyant notamment sur la présence d'une maison de retraite
Habitat	↑ Un parc de logements en voie de renouvellement ↑ Un parc majoritairement résidentiel dominé par les résidences principales individuelles ↑ Un parc à vocation sociale représenté ↑ Un rythme de la construction stable de l'ordre de 10 à 14 logements par an depuis 2000 ↑ Une attractivité croissante	↓ Un parc de logements ancien ↓ Une part de 8 % de logements vacants ↓ Une distorsion entre demandes et autorisations de construire	→ Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme de la construction adapté) → Poursuivre les efforts de diversification du parc de logements (et donc de mixité sociale) → Travailler sur le renouvellement urbain pour tirer profit de la vacance du logement → Tenir compte de l'équilibre entre démographie / emploi / déplacements / habitat

1.2.2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1.2.2.1. Une progression de l'activité

	Taux d'activité (part des actifs sur la population âgée de 15 à 64 ans)		Taux de chômage en %	
	1999	2006	1999	2006
Arrens	68,6	69,1	11,5	9,4
Cadalen	74,6	78,2	12,7	9,1
Florentin	66,9	65,2	9,9	4,6
Rivières	72,2	75,4	14	9,8
Senouillac	66,7	70,6	9,0	7,2
Técou	75,0	76	9,9	11,7
Groupelement de communes	70,7	72,8	73,3	8,9
Département	68,4	70,5	13,9	11,5

Le taux d'activité sur le territoire est relativement élevé en étant légèrement supérieur aux taux départemental ou régional. Cela s'explique notamment par la relative jeunesse de la population. Entre 1999 et 2006, ce taux a augmenté sur l'ensemble du groupement, hormis Florentin qui observe une légère baisse.

Le taux de chômage est sensiblement inférieur aux taux départemental et régional. Entre 1999 et 2006, le taux de chômage a diminué de manière globale sur l'ensemble des communes. Seul Técou connaît une augmentation du chômage sur cette période.

Source : INSEE

Le taux d'activité sur Cadalen connaît une légère progression depuis 1999. En 2006, la commune comptait 84 actifs supplémentaires, ce qui témoigne de l'attractivité de Cadalen pour des ménages jeunes et actifs cadre de qualité à proximité des infrastructures de communication.

Le taux de chômage quant à lui tend à diminuer mais reste tout de même sensiblement plus élevé en comparaison au taux observé à l'échelle du groupement. Ces données concernant les chiffres du chômage sont à relativiser car fluctuant de manière permanente. Toutefois, les tendances observées sont intéressantes.

En parallèle, le nombre d'emplois présents sur la commune a également augmenté de manière importante. Ainsi, le nombre d'emplois est passé de 219 à 256 en 2006, soit une hausse de 7,1 % sur cette période.

Démographie des entreprises (hors agriculture)
par secteur d'activités au 1^{er} janvier 2007 (source : INSEE)

Hors agriculture, le territoire compte près de 250 entreprises. De manière globale, l'offre est ainsi satisfaisante. Toutefois, des disparités existent entre les communes, notamment concernant les commerces et services de proximité.

	Industrie	Construction	Commerce	Services	Ensemble
Arrens	12	20	17	12	81
Cadalen	4	12	6	21	43
Florentin	2	9	4	9	24
Rivières	4	6	10	12	32
Senouillac	1	6	12	21	40
Técou	4	11	11	9	27
Groupelement	27	64	52	104	247

Du sein du groupement, Cadalen représente une des communes dont l'activité économique est parmi les plus importantes. Avec 43 entreprises au 1^{er} janvier 2007, Cadalen propose ainsi une offre complète en terme d'entreprises de constructions, de commerces et de services.

Par ailleurs, le territoire du groupement ne comporte qu'une seule zone d'activités structurée en tant que telle. Il s'agit du parc d'activités de Lansos, situé à Arrens, d'une superficie totale de 8 ha. Cette zone arrive à saturation et n'a plus aujourd'hui de disponibilité foncière. Cette zone est située plus précisément à proximité de l'A68, autour de l'échangeur autoroutier. Ainsi, elle bénéficie d'une bonne visibilité mais également d'une facilité d'accès.

L'activité agricole et viticole

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

Le nombre d'exploitants est en régression pour les 6 communes du groupement. A l'échelle du groupement le nombre d'exploitations agricoles a ainsi diminué de 12.4 %, passant de 210 exploitants en 2000 à seulement 184 en 2006.

Source : Diagnostic agricole - Chambre d'agriculture du Tarn

La Surface Agricole Utile est variable d'une commune à l'autre, de même que l'usage qui en est fait (prairie, cultures, vignes...).

Au niveau du groupement, la SAU a légèrement diminué entre 2000 et 2006 (- 1.0%). Cette diminution est essentiellement observée sur les communes de Senouillac et Florentin. Cependant l'augmentation sur la commune de Brens de la SAU (+ 5.8%) compense largement la diminution de la SAU sur les autres communes.

	Nombre de déclarants (C)		Evolution n° de déclarants
	2000	2006	2000-2006
Brens	4	25	26.5%
Cadalen	65	59	9.2%
Florentin	20	17	15.0%
Rivières	2	22	4.0%
Senouillac	1	2	100%
Técou	5	29	17.1%
Ensemble	210	184	12.4%
Tarn	6549	5958	9.0%

	Surface déclarée (ha)		Evolution (%)
	2000	2006	2000-2006
Brens	154	1445	5.8%
Cadalen	2928	2926	0.1%
Florentin	808	809	0.1%
Rivières	645	640	0.8%
Senouillac	991	1129	11.9%
Técou	1252	1262	0.8%
Ensemble	8158	8241	1.0%
Tarn	102 69	100 104	0.9%

La commune de Cadalen, comme l'ensemble du groupement, est un territoire agricole. Toutefois, les évolutions de ces dernières années soulignent l'attention qu'il est nécessaire de porter à cette activité, et à ces espaces. L'ensemble des données traitées dans ce paragraphe sont issues du diagnostic foncier, rural et agricole réalisé par la Chambre d'agriculture du Tarn en 2009.

Des espaces dédiés pour les 3/4 à l'activité agricole

Cadalen dispose d'une superficie totale de 4 041 hectares répartis comme suit :

- 3 071 ha en surface agricole, soit 76 % (source : Recensement Général de l'Agriculture 2000)
- 448 ha en surface forestière, soit 11 % (source : Inventaire Forestier National)
- 527 ha dédiés aux autres espaces (dont l'urbanisation et les infrastructures), soit 13 %.

Une population agricole importante

Cadalen compte 5 % d'agriculteurs parmi la population (contre 2 % à l'échelle du département du Tarn) ou 11,8 % d'agriculteurs parmi la population active (ce taux est de 5 % pour le Tarn).

Source : Recensement de la population française mars 1999, INSEE

Un potentiel agricole qui se maintient

Le nombre d'exploitations agricoles déclarées à la PAC a diminué de 6 exploitations (soit 9,2 %) entre 2000 et 2006 (source : Déclarations PAC 2000 et 2006, DDEA) ce qui est équivalent à l'évolution départementale (9 %).

Evolutions des déclarations PAC

Source : Déclarations PAC 2000 et 2006, DDEA

	Nombre de déclarants PAC ¹ 2000	Nombre de déclarants PAC 2006	Evolution du nombre de déclarants PAC entre 2000 et 2006
Cadalen	65	59	-9,2%
Département	6 549	5 958	-9%

L'évolution des surfaces déclarées à la PAC a connu une évolution plus favorable que le département (hausse de 0,07 % contre 1 %).

	Surface déclarée ² en 2000 (ha)	Surface déclarée en 2006 (ha)	Evolution de la SAU déclarée entre 2000 et 2006
Cadalen	2 928	2 926	0,07 %
Département	22 691	23 004	1 %

98 structures (dont 84 exploitations agricoles travaillant au moins une parcelle agricole, ou utilisant un ou plusieurs bâtiments) sur la commune de Cadalen ont été recensées, soit 100 exploitants agricoles, 12 retraités actifs et 2 personnes sans le statut d'agriculteur.

- 61 d'entre elles sont issues de la commune, dont 51 exploitations agricoles (9 sociétés (4 EARL, 4 EURL, 1 EURL), 4 EURL, 4 EURL et 1 EURL), soit 57 agriculteurs. En 2000, le nombre d'exploitations agricoles ayant le siège sur la commune était de 71 (source : Recensement Général de l'Agriculture 2000) : 10 retraités actifs et 2 personnes sans le statut d'agriculteur exploitent du foncier agricole sur la commune.
- 35 structures proviennent des communes voisines, dont 10 sociétés (4 EARL, 6 EURL et 1 EURL), soit 39 exploitants. 2 retraités actifs exploitent du foncier agricole sur Cadalen.

¹ Le nombre de déclarants PAC correspond au nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune et ayant réalisé une déclaration PAC

² La surface déclarée correspond aux parcelles de la commune déclarées à la PAC quelle que soit la localisation du siège d'exploitation

Cadalen compte 75 sites agricoles utilisés par 57 structures

- 46 exploitations ont leur siège sur la commune ou à proximité, dont 11 ont 2 sites sur Cadalen et 2 en ont 5.
- 7 retraités actifs ont des installations sur la commune occupant 7 sites
- 4 ont des installations sur la commune sans avoir leur siège social. 5 sites

Ces sites sont dispersés sur l'ensemble de la commune. La majorité d'entre eux est située au Sud et à l'Est (57 sites) de Cadalen. Par ailleurs, 25 exploitations agricoles disposent de surfaces mais n'utilisent pas de bâtiment sur la commune et 2 sites para-agricoles sont présents sur la commune. Il s'agit d'une coopérative et d'une CUMA (Coopérative d'utilisation de matériel agricole).

Localisation des sites à vocation agricole et para-agricole



Source : diagnostic foncier, rural et agricole

Les 82 structures, enquêtées dans le cadre de la réalisation du diagnostic agricole, travaillent 5 711 ha au total, soit une surface moyenne de près de 70 ha, avec cependant de très grandes variations, entre 0,92 ha et 451 ha.

La surface exploitée sur la commune par ces 82 structures est de 2 807 ha, soit plus de 91 % de la surface communale, répartis sur 606 lots (soit 4,6 ha en moyenne par lot).

Les 48 structures issues de la commune de Cadalen exploitent près de 80 % de la surface agricole.

Identification des espaces destinés à l'agriculture



Source : Diagnostic foncier, rural et agricole

L'espace agricole est composé :

- à 91 % de terres labourables, dont 85 % en céréales, oléagineux, protéagineux et gel, et 6 % en prairies temporaires,
- à 5,5 % de vignes. Elles sont situées notamment au nord et au centre du territoire. La commune de Cadalen fait partie de l'aire géographique de l'IGC Aillac et des vins de Pays des Cotes du Jarn (Cf. figure 2). Près de 1 % de la surface agricole correspond au parcellaire inclus dans l'aire de production de l'IGC Aillac.
- à 3 % en prairies naturelles.

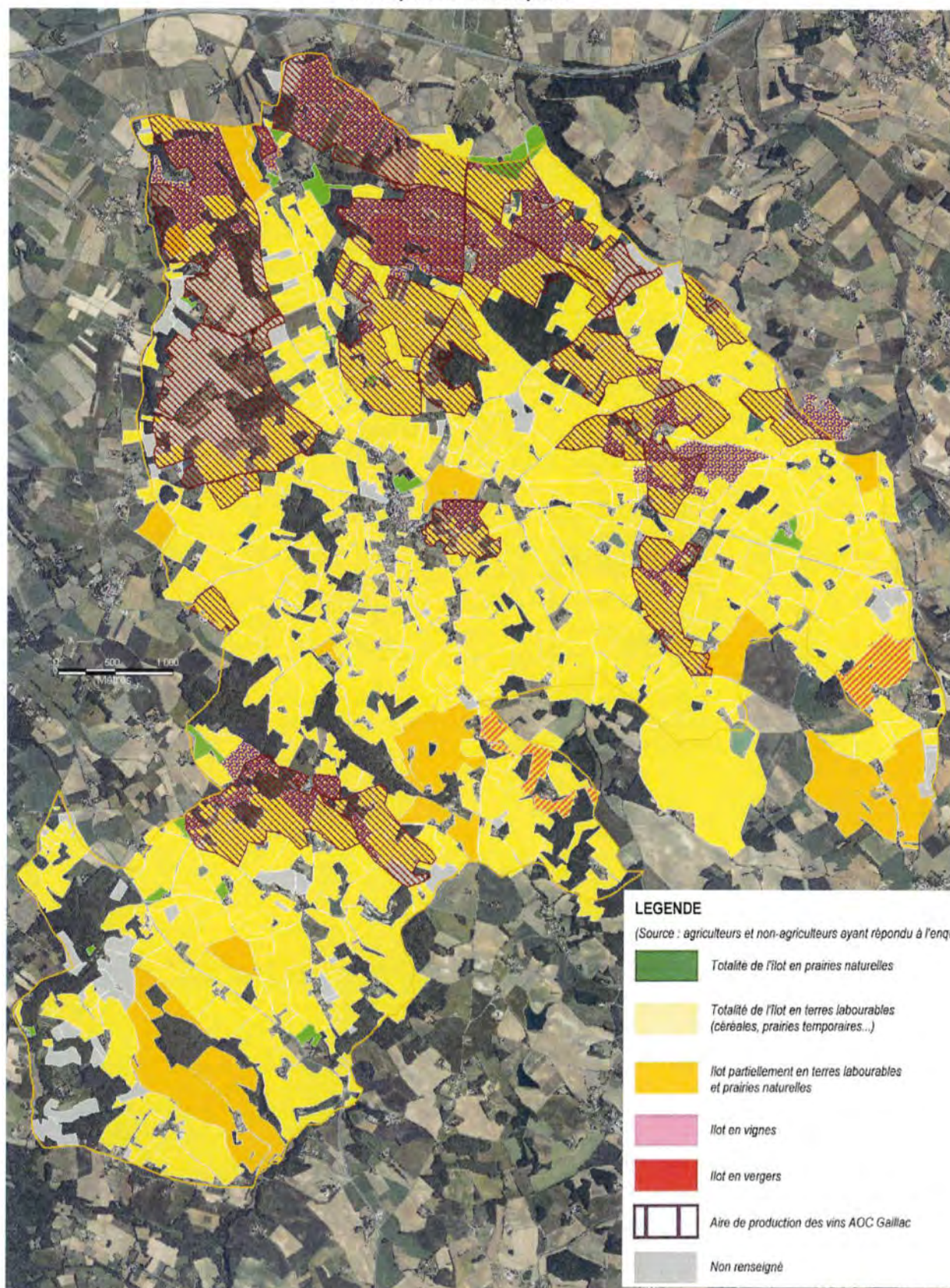
La surface agricole est principalement composée de terres labourables et de vignes (96,5%)

L'assolement

Type	Nombre d'îlots	Surface concernée (ha)	%
Prairie naturelle	40	85	3
Prairie temporaire	69	180	6
Céréales et oléo-protéagineux	521	2501	85
Vergers	1	24,5	2
Autres	2	8	0,5
Total îlots		2934	100

La somme de chaque ligne de la colonne « Nombre d'îlots » est supérieure au nombre total d'îlots car certains îlots ont plusieurs types de couverts.

Occupation de l'espace



Source : diagnostic foncier, rural et agricole.

Un vignoble de qualité à préserver

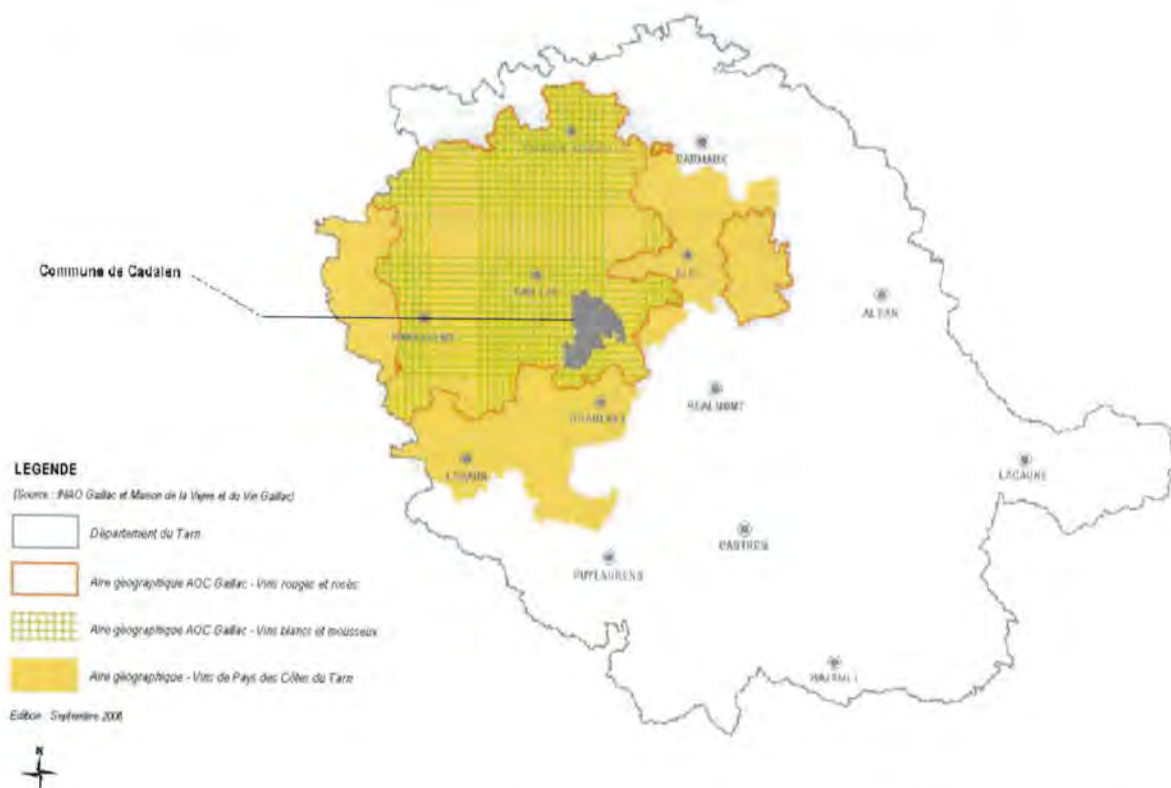
Si le territoire est une région d'agriculture, son image est largement rattachée à son vignoble présent depuis l'antiquité. Le vignoble de Gaillac est en effet l'un des plus vieux vignobles français.

Les surfaces du vignoble gaillacois n'ont cessé de diminuer depuis des décennies, passant de 24 800 ha en 1970 à peine 8 700 en 2005, soit une perte moyenne de 0,5 % par an. Le rythme des arrachages s'est ralenti à partir des années 1990, sans que la tendance s'inverse.

La commune de Cadalen n'échappe pas à ce phénomène. Entre 2000 et 2005, les surfaces viticoles de la commune ont ainsi diminué de 8 %.

Source : casier agricole

Situation de Cadalen parmi les zones de production de vins dans le Tarn



L'aire d'appellation d'origine Contrôlée Gaillac a été délimitée en 1922. L'AOC a été obtenue pour les vins blancs en 1908 et a été étendue en 1970 aux vins rouges et rosés.

Le vignoble en AOC Gaillac est divisé en trois terroirs de nature géologique spécifique :

- Les coteaux de la rive droite du Tarn, exposés plein sud et protégés par la forêt de résine et de chênes.
- Le plateau cordais domine la vallée encaissée de la Dère et s'étend en rive droite du cours d'eau
- Les terrasses de la rive gauche.

L'aire d'AOC Gaillac couvre 2 000 ha répartis sur 70 communes. Seuls 27 % des aires AOC sont plantées en vigne. C'est la raison pour laquelle, l'Institut National des Appellations d'Origine a lancé en 1990 un recadrage des aires AOC, visant à délimiter et à affermer les surfaces aptes à recevoir des vins d'appellation.

Les surfaces de vignes plantées en AOC couvrent 700 ha sur 8 000 ha de vignes en productions sur le Tarn. Une centaine de producteurs et trois coopératives, dont celle de Decou, vinifient des vins d'appellation, pour une production annuelle totale qui varie entre 160 000 et 190 000 hl par an.

Les caves coopératives essaient de mettre aujourd'hui en commun leurs efforts et leurs moyens dans la commercialisation. Depuis le premier octobre 2007, les caves coopératives de Décou, Raastens, Bronton Haute-Garonne et Cahors et Côte d'Ille Cahors ont une structure commerciale opérationnelle commune innovale.

La coopérative de Décou regroupe, en 2005, 102 vignerons, soit une surface de 850 ha.

Une prédominance des productions végétales

En terme d'ateliers de production, les 73 exploitations ont ensemble 105 ateliers de production ou « activités », soit 1,4 ateliers en moyenne par exploitation :

- 78 ateliers liés à une production végétale, dont 58 sont des ateliers grandes cultures, et 16 ateliers viticulture,
- 27 sont liés à l'élevage, dont 8 ateliers bovins viande et 14 bovins lait, et 3 élevage avicoles

Répartition des exploitations par type d'atelier de production

Production	Nombre d'ateliers
Grandes cultures	58
Viticulture	16
Bovins lait	14
Bovins viande	8
Aviculture	3
Foin	2
Maraîchage	1
Porcs	1
Ovins viande	1
Arboriculture	1
Total	105

Sur les 73 exploitations concernées, 43 exploitations sont spécialisées dans une seule production ou « activité » :

- 29 en grandes cultures,
- 3 en viticulture,
- 6 en bovins lait.

A noter que 25 exploitations ont deux ateliers de production, 5 en ont 3.

La problématique de l'âge des exploitants et de leur succession

Sur les 92 exploitants concernés, 71 ont moins de 55 ans. Parmi les 21 exploitants de plus de 55 ans, 5 ont 60 ans ou plus, 3 déclarent avoir une succession assurée.

Pour les 16 autres exploitants qui ont entre 55 et 59 ans, 5 déclarent avoir une succession assurée.

La population agricole sur la commune est globalement plus âgée que celle du département

Répartition par âge des exploitants

Tranche d'âge	Moins de 40 ans	40-50 ans	55 ans et plus
Nombre	17	54	21
Moyenne d'âge	32	49	59

Comparaison par rapport aux données départementales (MSA 2006)

Echelon	Moins de 40 ans	40-50 ans	55 ans et plus
Cadalen (en %)	18%	59%	23%
Tarn (en %)	27%	51%	22%

L'agriculture et la viticulture constituent non seulement une activité économique à part entière, mais elles contribuent également à l'entretien des paysages et du patrimoine bâti traditionnel. C'est dans ce sens que la municipalité de Cadalen souhaite porter à l'agriculture et à la viticulture une attention particulière dans son projet de Plan Local d'Urbanisme.

L'activité commerciale et artisanale

La commune de Madalen propose une offre de commerces, services et activités artisanales. L'offre présente sur la commune apparaît complète afin de satisfaire les besoins de la population.

Les commerces :

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - 1 épicerie | - 2 salons de coiffure |
| - 1 entreprise de publicité | - 7 sites de vente de produits |
| - 1 armurier | fermiers |
| - 2 artistes | - 3 domaines viticoles |

Les entreprises artisanales :

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| - 2 électriciens | - 1 maçon |
| - 1 plombier | - 1 entreprise de ramonage |
| - 1 garage, mécanique automobile | - 1 entretien parcs et jardin |

Les professions libérales et services :

- 1 cabinet infirmier
- 1 maison de retraite (82 lits)
- 1 médecin
- 2 kinésithérapeutes 1 pharmacie
- 1 association de services à la personne : portage de repas, entretiens ménagers
- 1 notaire

Les entreprises industrielles :

- 2 métalleries 1 entreprise de bobinage électrique
- 1 constructeur de machines industrielles 1 dessinateur bâtiment

L'activité touristique

Le territoire bénéficie de nombreux atouts lui permettant d'être attractif d'un point de vue touristique :

- une bonne accessibilité (A68 et réseau de routes départementales)
- un cadre naturel diversifié : coteaux, vallée du Tarn, rivières
- un patrimoine architectural et archéologique de qualité
- une diversité des produits offerts aux touristes : base de loisirs d'Aiguillon, circuits de randonnées pédestres, gîtes d'Aiguillon et Florentin, fermes équestres et de découverte
- la proximité de lieux touristiques de renommée nationale : Albi et sa basilique, Cordes sur Garonne

Cet ensemble de ces atouts en fait donc un territoire attractif.

En 2005, les lieux touristiques du territoire les plus fréquentés étaient :

- commune de Sénouillac : le château de Mauriac avec 5 479 entrées et le château de Lardier avec 22 286 entrées
- commune de Técoy : la cave de Técoy avec 21 370 entrées.

De plus, les lieux touristiques fréquentés sur des communes voisines, Gaillac (Musée de l'Abbaye, musée des Beaux Arts, Musée d'histoire naturelle, rail Miniature Gaillacois), Lagrave (Archéocrypte) ou Montans (Archéosite) participent également à l'attrait touristique du territoire.

La mise en place d'une stratégie touristique à l'échelle du Pays vise également à organiser, coordonner et structurer l'offre touristique.

Plusieurs actions sont d'ores et déjà en cours de réalisation et notamment :

- le maillage des offices de tourisme et des syndicats d'initiative
- la mise en place du réseau « Bistrot de Pays »
- la mise en place de la marque « Tourisme de Terroir »
- le travail sur la mise en place d'une signalétique homogène concernant les hébergements
- la création d'un réseau de sentiers labellisés « promenade randonnée » Pays.

1.2.2.3. Une population active mobile

→ Problématiques portées à l'échelle supracommunale

Commune	Actifs ayant un emploi	Actifs travaillant sur leur commune de résidence	Actifs travaillant dans un autre département	Part en % des actifs travaillant sur leur commune de résidence	Part en % des actifs travaillant dans un autre département	Part en % des emplois de la commune occupée par un habitant de la commune
Brens	771	183	93	23,7	12,1	39,6
Cadalen	560	158	35	28,2	6,3	61,7
Florentin	264	58	16	22,0	6,1	27,1
Quivières	419	71	43	16,9	10,3	53,0
Sénoillac	422	89	40	21,1	9,5	64,5
Técou	332	76	37	22,9	11,1	65,5
Groupeement	2768	635	264	22,9	9,5	48,1

Source : INSEE

Les mobilités domiciles-travail sur le territoire sont relativement importantes. A l'échelle du groupement on observe en effet que seulement 22.9 % des actifs travaillent sur leur commune de résidence. Dans le même temps, 9.5 % des actifs ayant un emploi travaillent dans un autre département que le Tarn.

Par ailleurs, à l'échelle du groupement, près d'un emploi sur deux des communes est occupé par un habitant de la commune concernée.

La commune de Cadalen compte 560 actifs ayant un emploi en 2006, dont 158 travaillent sur la commune et 35 dans un autre département. Ainsi, 28,2 % de ces actifs possèdent leur emploi sur Cadalen, ce qui constitue la part la plus importante du groupement. Dans le même temps, 6,3 % des actifs travaillent dans un autre département que celui du Tarn.

A l'échelle du groupement, Cadalen possède l'une des parts d'actifs travaillant dans un autre département les plus faibles.

Par ailleurs, les déplacements pendulaires sont répartis sur trois pôles d'emplois : Albi, Gaillac et Graulhet.

Notons par ailleurs que 61,7 % des 256 emplois que compte la commune en 2006 sont occupés par un habitant de la commune.

QUELLES PERSPECTIVES ECONOMIQUES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Services	↑ Un taux d'activité en hausse, en lien avec l'attractivité importante de Coquilien ↑ Une offre de commerces et services satisfaisante ↑ Présence d'une maison de retraite pourvoyeuse de nombreux emplois	↓	→ Favoriser le maintien de la maison de retraite → Envisager des projets qui développeraient l'économie locale ? → Étoffer l'offre en commerces et services de proximité
Activités	↑ Une part importante de la surface communale utilisée à des fins agricoles, ce qui contribue à entretenir le paysage communal ↑ Une SAU en augmentation	↓ Une diminution du nombre d'exploitations agricoles ↓ Une diminution de la surface viticole	→ Préserver et valoriser l'activité agricole et viticole (économie locale, entretien des paysages)

1.2.3. DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS/FONCTIONNEMENT

1.2.3.1. Un niveau d'équipements satisfaisant

D'une manière générale les communes du groupement possèdent un niveau d'équipement relativement satisfaisant. Elles ont néanmoins recours aux structures et superstructures des villes plus importantes situées à proximité.

Situé entre l'agglomération toulousaine et la ville d'Albi, et en proximité directe de Gaillac, le territoire bénéficie des équipements et services d'échelles régionale et départementale. Compte tenu de leur accessibilité (A68, TER), l'attractivité de ces pôles urbains ne concerne pas seulement les communes les plus proches.

Les équipements administratifs

La commune dispose des équipements suivants :

- Une mairie
- Un bureau de Poste
- Une gendarmerie

Les équipements scolaires et services de la petite enfance

La commune de Lamoignon dispose d'un groupe scolaire avec une école maternelle et élémentaire. Au total, ce sont environ 155 élèves qui sont ainsi accueillis.

A cela s'ajoutent plusieurs structures périscolaires complétant le tissu éducatif :

- une cantine,
- un relais d'assistantes maternelles, 2 jours par mois à la salle des fêtes,
- un Centre de Loisirs Associé à l'Ecole (CALE)
- un Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH).

En ce qui concerne l'enseignement secondaire, les enfants se rendent principalement à Gaillac, Graulhet ou Albi.

Les équipements de santé et services à la personne

Plusieurs services de santé sont présents sur la commune, et permettent à la population de disposer d'une offre satisfaisante.

La commune de Lamoignon compte ainsi :

- 1 cabinet infirmier 1 maison de retraite 82 lits
- 1 médecin
- 1 cabinet de kinésithérapeutes 1 pharmacie 1 association de services à la personne 1 portage de repas, entretiens ménagers

De plus, la commune est couverte, tout comme Florentin et Téco, par le Centre d'information et de coordination (CIC) Tarn et Lado de Graulhet.

Les équipements sportifs, culturels, de tourisme et de loisirs

La commune dispose d'une salle des fêtes, d'un stade, d'un boulodrome et de court de tennis.

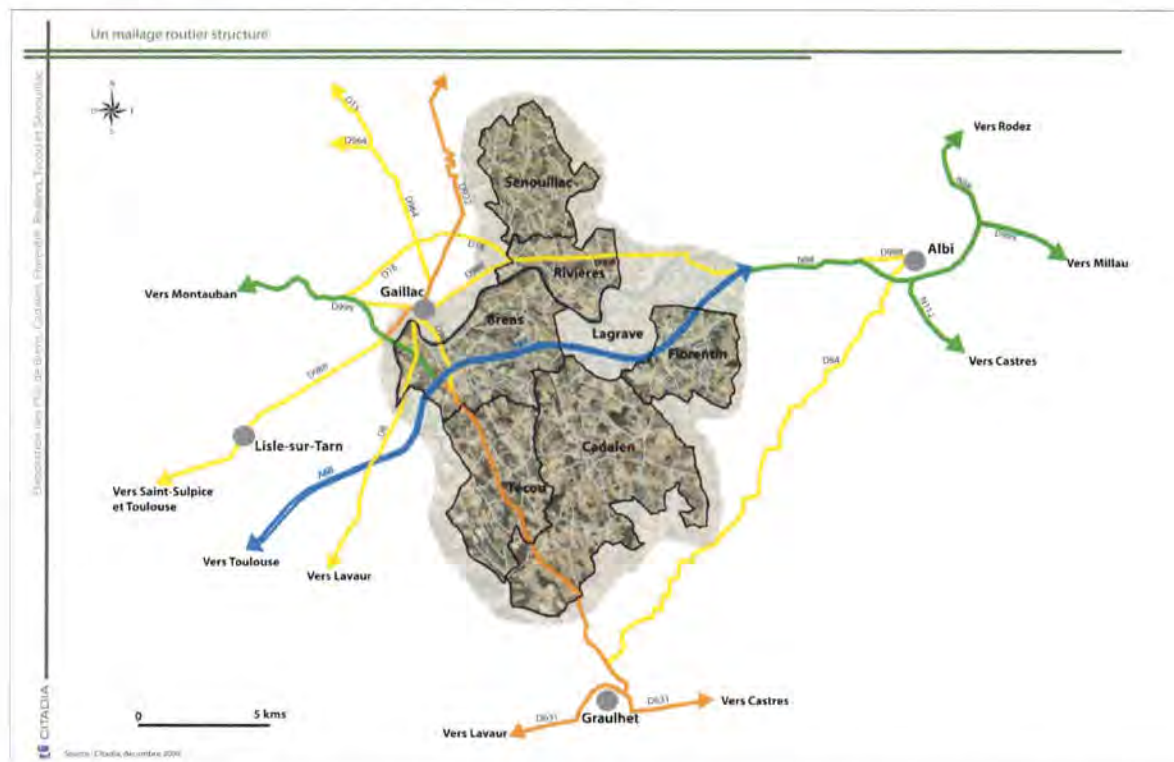
En terme touristique, la commune dispose de plusieurs structures d'hébergement permettant d'accueillir une trentaine de personnes. On compte ainsi :

- 1 gîte rural labellisé (capacité de 8 personnes)
- 2 gîtes meublés de tourisme (capacité de 13 personnes)
- 2 chambres d'hôtes (capacité 8 personnes)

appelons par ailleurs que L'Isle-Jourdain compte également 36 résidences secondaires en 2006, soit 6,3 % de son parc de logements.

1.2.3.2. Un territoire accessible

La desserte routière



Le territoire se singularise par son positionnement médian entre plusieurs pôles d'influence extérieurs, vecteurs de localisations d'habitat, d'emploi et d'équipements, de grands flux de personnes et de marchandises :

- la métropole toulousaine,
- les agglomérations de plus de 50 000 habitants d'Albi, de Castres-Mazamet et de Montauban.

Cette situation génère une part importante de besoins en déplacements, qu'il s'agisse de navettes domicile – travail, des effets d'attraction des grands équipements, services ou commerces des agglomérations, ou bien de flux traversant le territoire.

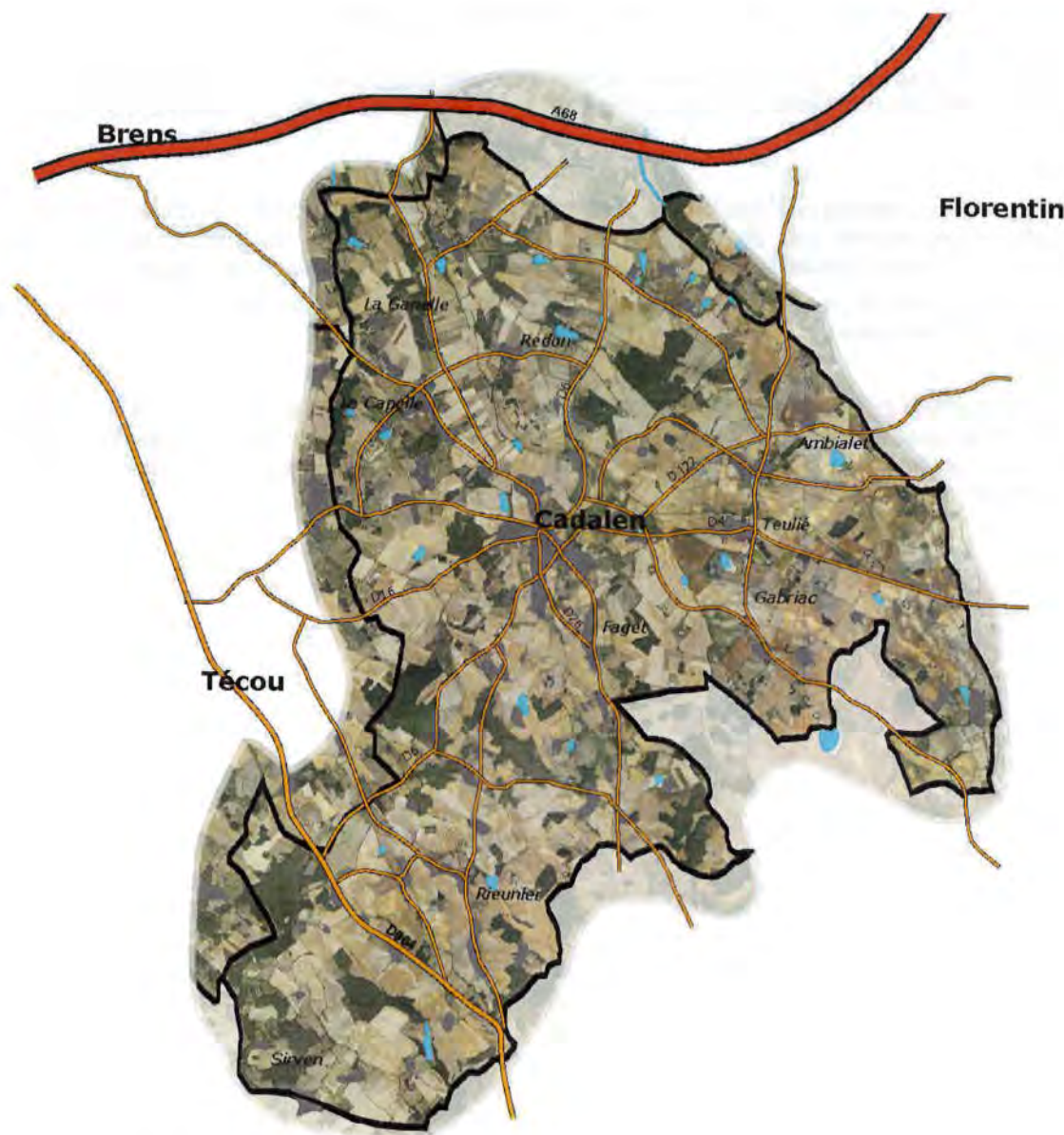
L'architecture du réseau routier irriguant le territoire apparaît aujourd'hui relativement complète grâce à divers renforcements et améliorations, et qui ont permis son intégration progressive au réseau national et régional à grande circulation. La structure du réseau routier du territoire repose principalement sur la hiérarchisation suivante :

- **l'autoroute A68** reliant Toulouse et Albi
- **le réseau départemental principal :**

Sur la base de la hiérarchisation adoptée par le Département du Tarn dans son schéma routier, ce réseau est classé en deux niveaux : des routes de premières catégories assurant les continuités de grandes liaisons interdépartementales ou départementales, et supports d'une majeure partie des relations interurbaines de proche distance : la RD 988 qui conserve un rôle essentiel pour les échanges entre villes et bourgs dans la vallée du Tarn, les RD 968 et 964 Gaillac/Graulhet et des routes de deuxième catégorie reliant et compétant les précédentes pour les liaisons plaines/coteaux/plateaux : la RD 964 sur le secteur de la plaine du Tarn, la RD 87 reliant Gaillac à Lavar, la RD 84 reliant Graulhet à Albi.

- **le réseau secondaire et tertiaire**

Ce réseau forme un chevelu relativement dense de petites routes départementales ou communales dans les parties rurales du territoire. Soumis aux contraintes topographiques inhérentes aux coteaux et plateaux, ce réseau participe à la mise en valeur du territoire agricole et boisé par de nombreux itinéraires pittoresques.



La commune de Madalen se situe sur la RD 964 reliant Gaillac à Graulhet et à proximité de la RD 84, reliant Graulhet à Albi. L'autoroute A68 localisé au nord de la commune est également rapidement accessible et la proximité de l'échangeur autoroutier de l'A68 devrait faciliter la mutation des déplacements.

Les infrastructures engendrent également un trafic important. En 2005, les principaux flux de circulation se localisent assez naturellement sur l'A68, avec une moyenne annuelle d'environ 19.000 véhicules par jour, ainsi que sur les voies adjacentes.

Sur les années 2001-2005, la croissance des trafics routiers sur le territoire a été relativement importante. Ces évolutions les plus significatives sur le territoire concernent les axes suivants : la RD964 Gaillac/Brens/Graulhet : près de 60 % d'augmentation, soit 1 500 véhicule/jour sur la période, l'A68 : 18 % environ, soit 2 600 à 3 000 véhicule/jour selon les sections.

En 2008, le trafic moyen journalier annuel en véhicules par jour sur la RD 964, s'élève à 5 621 véhicules, dont 641 poids lourds, au niveau de la limite Sud de la commune de Brens. Au niveau de Técou, ce nombre atteint 4 961 véhicules, dont 344 poids lourds. Au Sud de la commune de Madalen, on compte 4 541 véhicules par jour, dont 181 poids lourds. A noter que concernant ce dernier tronçon, le trafic a augmenté de 4,4 % entre 2007 et 2008.

La commune est également desservie par les routes départementales D 6, D 4, D 16, D 22 et D 122.

De plus, un maillage de voies communales dense est rattaché à ce réseau d'importance locale. Les voies de dessertes sont dans un état plutôt correct. Le réseau de voirie communale est entretenu régulièrement.

Le Porteur à l'Etat informe qu'il « *conviendra de veiller à ce que le développement de l'urbanisation ne génère pas de trafic supplémentaire sauf si celui-ci est assuré par des voies ordinaires raccordées aux carrefours giratoires existants ou à des carrefours à aménager.*

Il conviendra de regrouper les nouveaux accès dans la zone péri-urbaine et d'éviter l'urbanisation linéaire le long des voies départementales. »

En terme d'accidentologie, sur la période 2004-2008, il a été enregistré un accident mortel sur le territoire communal, sur la D 964. Le Porteur devra intégrer une réflexion globale sur le développement urbain aux abords des axes importants afin d'assurer la sécurité routière en particulier aux entrées d'agglomération.

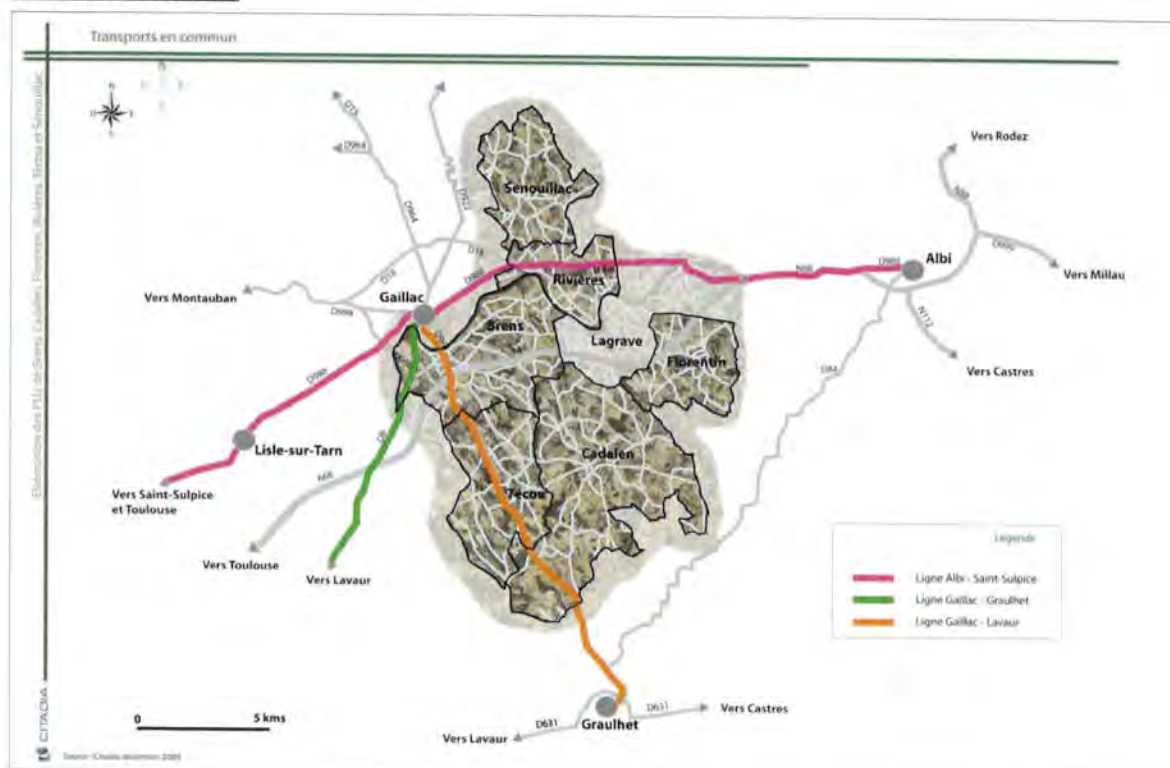
Les transports collectifs

La desserte ferrée

Les infrastructures ferroviaires impactant le territoire s'inscrivent dans le réseau en étoile autour de Toulouse, support de grandes lignes régionales et nationales, des relations de proximité assurées par le TER.

Le réseau ferré est accessible à Gaillac, Tessonnières, Albi, Marssac et Toulouse. Une ligne régionale TER carter l'ectue un trajet Albi - Gaillac - Salvagnac - Montauban.

Le réseau Tarn Bus



La desserte aérienne

Les aérodromes de Gaillac et de Graulhet sont destinés à des activités de type loisirs ou sportives, et ne sont pas porteurs d'enjeux en termes de transport aérien commercial.

Dans l'environnement du territoire, trois sites d'aéroport sont susceptibles d'assurer du trafic de passagers :

- En premier lieu, l'aéroport international de Toulouse Blagnac, accessible en environ 1 heure depuis le territoire. Avec plus de 5 millions de passagers, il s'agit du 4ème aéroport provincial français.
- L'aéroport d'intérêt régional d'Albi, bien équipé mais qui n'accueille que très peu de passagers (4.260 en 2004) et sans ligne régulière du fait de la concurrence de l'aéroport toulousain.
- L'aéroport d'intérêt régional de Castres-Malamet, qui propose 3 lignes régulières à destination de Paris, Orly et Nîmes. Il a accueilli près de 20.000 passagers en 2005.

Les circulations douces

Les circulations en modes doux (voies et pistes cyclables, cheminements pédestres) ont l'objet d'une demande croissante de la part de la population.

La commune est traversée par le sentier pédestre dit « des clochers ». Ce sentier est inscrit au Plan départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnées.

1.2.4. LES RESEAUX URBAINS

L'assainissement

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

- **Type d'assainissement :** individuel et collectif pour les 6 communes. La gestion de l'assainissement collectif est de la compétence des communes. La commune de Rivières a délégué cette compétence à un exploitant privé (SRA SAVAC).

Stations d'épuration	Capacité	Type	Mise en service	Type d'exploitation	Niveau de rejet	Bassin versant
B. E. S	150	BA.AP	1992	REGIE	F11	TA
B. E. S hameau de Pendaries	100	AS.	1996	REGIE	d	TA
CADALEN	600	LAS.	2004	REGIE	d	TARN
FLORENTIN	500	AS.	1984	REGIE	d	TA
GAILLAC B. E. S	22 000	BA.AP	1978	Armement	e.	TA
SENOUILLAC	700	BA.AP	1977	Exploitant privé	En1	TA
SENOUILLAC	200	LA6.	1977	REGIE	d	TA
TELOU	60	AS.	1998	REGIE	3	TA

BA.AP : Boues activées Aération Prolongée

LA6. : Lagunage

LAS. : lagunage aéré

- **Suivi de l'assainissement autonome :** La gestion de l'assainissement non collectif est de la compétence de la Communauté de Communes. Il a été confié au SPANC de Tarn et Dadou.
- **Schéma d'Assainissement :** Cadalen, Rivières, Sénouillac, Brens...

La commune de Cadalen dispose d'une station d'épuration (lagunage) dont l'exploitation est en régie. Cette structure permet de traiter les effluents de 600 équivalents habitants et a été réalisée en 2004.

Par ailleurs, un lagunage d'assainissement a été réalisé en 2008.

Le PDD veillera toutefois à positionner un emplacement réservé aux abords de la station d'épuration actuelle afin de prévoir l'avenir. Ainsi lorsque la station d'épuration actuelle arrivera à saturation une extension pourra être programmée. A ce jour, la commune n'a pas eu d'écho quant à la saturation de la station d'épuration actuelle.

Depuis plusieurs années, les communes proches de Gaillac, sous influence de la ville centre Albi, et celles situées le long de l'axe A68, connaissent une forte pression urbaine. Actuellement, la plupart des ouvrages existants sont à ce jour, suffisants pour traiter les eaux usées domestiques et industrielles rejetées. Moyennant la réalisation de projets ou des travaux d'entretien, la plupart des ouvrages pourront contenir à moyen terme l'évolution démographique. Les stations d'épuration de Florentin, Rivières nécessiteront la création d'un nouvel ouvrage ou une extension à plus ou moins long terme en fonction des évolutions de la population.

L'état des lieux des ouvrages de traitement a mis en évidence quelques dysfonctionnements. Les ouvrages sont en limite de capacité celui de Florentin dont le fonctionnement est jusqu'ici satisfaisant et celui de Rivières qui reçoit, les eaux usées domestiques de la population et les effluents de la base de loisirs.

De plus, la présence d'eaux parasites peut apparaître, en période de fortes précipitations sur la station d'épuration de Rivières.

Concernant l'assainissement non collectif, la communauté de communes de Tarn et Dadou a mis en place dans les zones relevant de l'assainissement autonome un service public de contrôle des installations autonomes.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les capacités du réseau d'assainissement.

L'alimentation en eau potable

- **Gestion :** Les communes adhèrent au Syndicat d'Alimentation d'Eau Potable du Gaillacois qui gère en régie l'exploitation de ses ouvrages. Concernant la commune de Florentin, le SAH du Dadou en assure la gestion.
- **Alimentation :**
 - Captage de Lieurac, sur la commune de Rivières.
 - Prélèvements dans le réseau superficiel du Tarn
- **Qualité des eaux distribuées : bonne qualité (DDASS)**
 - Qualité bactériologique satisfaisante car les unités de traitement sont adaptées et performantes.

La commune est alimentée en totalité directement par le Syndicat AEP du Gaillacois dont le captage se situe sur la rive Tarn, commune de Rivières. Le syndicat et la commune sont responsables de la production, du traitement et de la distribution publique de l'eau potable.

Le réseau d'eau est en bon état et la quantité de la ressource suffisante. Les captages sur la commune voisine de Rivières. Sur le SIEP du Gaillacois, la capacité de production en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins de la population. Il n'existe pas de captage sur le territoire communal. Par conséquent la commune n'est pas concernée par l'établissement de périmètre de protection.

Quelques renforcements ponctuels du réseau d'alimentation seront peut-être à étudier à moyen terme en fonction des choix de développement retenus par la municipalité et par les communes voisines.

Le Porteur à l'Connaissance de l'Etat souligne que :

« la commune devra maîtriser le rythme des constructions en rapport au potentiel de ses ressources.

Les zones constructibles U et AU du PLU devront être définies en concertation avec le gestionnaire du réseau (SIAEP).

Par ailleurs, par courrier en date du 9 octobre 2008, Monsieur le Préfet du Tarn a engagé vivement les communes et les syndicats intercommunaux d'AEP à passer des conventions pour les programmes de travaux liés à l'urbanisation. »

Par ailleurs, il paraît indispensable que le PDU réglemente la défense extérieure contre l'incendie des diverses zones ouvertes à l'urbanisation. Or, actuellement la défense extérieure contre l'incendie ne couvre pas l'ensemble des secteurs de la commune. Celle-ci doit être proportionnée aux risques à défendre.

La distribution et la production électrique

Les 6 communes adhèrent au Syndicat Départemental d'Electrification. Il n'y a, à ce jour, aucune difficulté majeure d'approvisionnement. Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) gère les lignes de desserte.

Pour le moment, aucun projet de développement d'énergies renouvelables à grande échelle (au-delà des panneaux photovoltaïques individuels) n'a été étudié sur le territoire.

En ce qui concerne le réseau de transport d'électricité, RTE exploite sur le territoire de la commune un ouvrage électrique d'énergie Haute Tension indice B supérieure à 50 kV.

Une servitude d'utilité publique de type 4 relative à l'établissement des canalisations électriques concerne ainsi la ligne 63 kV Graulhet - Brens.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le passage de ces lignes génère une Servitude d'Utilité Publique qui doit être prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme. La distribution et la production de gaz

La distribution et la production de gaz

Le territoire de la commune est traversé et fortement impacté par des canalisations de transport de gaz naturel combustible à haute pression exploitées par Total Infrastructures Gaz France (TIGF).

L'importance de ce réseau a donné lieu à l'établissement de servitudes de type 3 relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz. Cette servitude d'utilité publique concerne la canalisation 200 Brens - Graulhet, de catégorie B.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le passage de ces canalisations génère une Servitude d'Utilité Publique qui doit être prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme.

La collecte et le traitement des déchets

- Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés : approuvé par arrêté préfectoral du 8 septembre 1998
- Collecte des déchets : Depuis le 1^{er} janvier 2010, la Communauté de Communes de Tarn et Dadou assure le ramassage et le traitement des ordures ménagères et assimilés.
- Tri des déchets : Le tri sélectif est appliqué, les communes disposent de points de collecte des déchets recyclables par apports volontaires ou du porte à porte
- Traitement des déchets : les 6 communes adhèrent au Syndicat mixte pour la valorisation et le traitement des déchets ménagers et assimilés : le TRIFYL.

Les transmissions radioélectriques

La commune de Badalen est concernée par :

- une servitude PT1 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réceptions contre les perturbations électromagnétiques
- une servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et réception exploités par l'Etat : liaison hertzienne Toulouse - Albi : tronçon Parisot - Castelnau de Lévis - Montauriol.

QUELLE REPONSE AUX BESOINS EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES ?

Thématique	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Le cadre de vie	↑ Un maillage dense	↓ Les liaisons douces peu présentes	→ Conforter les liaisons douces entre le bourg et les hameaux
Le cadre de vie	↑ Un niveau d'équipements à la hauteur		→ Conforter les équipements publics
Le cadre de vie	↑ Aucune insécurité constatée des réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie		→ Mettre en adéquation les capacités d'approvisionnement des réseaux urbains avec les futurs besoins générés par le projet de développement urbain

1.3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Técou et Sénouillac



1.3.1. ETAT INITIAL DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES NATURELLES

1.3.1.1. Une urbanisation dispersée historiquement

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

A l'échelle du groupement, l'urbanisation apparaît relativement dispersée, voire éclatée.

On observe ainsi une multitude de villages, bourgs, hameaux et zones d'habitat diffus.

Cette urbanisation éclatée historiquement participe à l'identité du territoire et à la qualité de ses paysages (éléments de repères paysagers et architecture locale).

L'urbanisation est adaptée à la fois au relief et aux modes de vie locaux.

Ces bourgs et hameaux apparaissent à la fois fragmentés et connectés entre eux.

Les évolutions récentes de l'urbanisation soulignent un développement linéaire le long des axes de circulations, notamment dans la plaine. Ces constructions nouvelles sont parfois mal insérées dans le paysage et contrastent de manière évidente avec l'architecture locale traditionnelle.

Urbanisation

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivères, Técou et Senouillac



CITADIA

Date : Novembre 2008
Source : IGN

A l'image du reste du territoire, la commune de Cadalen présente historiquement une urbanisation éparpillée entre bourg centre, secteurs périurbains, hameaux principaux, habitat dispersé, écarts isolés...

La trame urbaine de Cadalen

Elaboration du PLU de Cadalen

CITADIA



0 1 km

Source : Citadia, décembre 2009

Le bourg représente la partie la plus anciennement urbanisée de la commune. Le tissu urbain s'articule autour de la place de l'Eglise et d'un réseau de petites rues étroites conférant au bourg un caractère villageois et rural. Les constructions ont été réalisées en ordre continu, en alignement, et occupent parfois la totalité de la parcelle.



L'urbanisation de la commune comprend également plusieurs hameaux maîtres présentant un habitat dense en ordre continu. Certains de ces hameaux sont prisés pour l'urbanisation nouvelle. Les hameaux renferment des constructions de toutes époques et présentent divers visages.

L'architecture est principalement traditionnelle et ancienne dans ces derniers, elle combine des formes modernes et pavillonnaires ailleurs.

Les zones urbanisées plus récemment présentent des densités inférieures à celle du noyau villageois. Les maisons individuelles ou groupées en lotissement en sont les principales constructions. Les secteurs sont notamment présents en continuité du bourg et contrastent ainsi avec la morphologie urbaine du bourg.



Enfin, le territoire communal offre également plusieurs constructions isolées, pour la plupart d'origine agricole.

Le patrimoine urbain est riche en motifs architecturaux, et le centre historique du village exprime particulièrement cette richesse, dont les extensions d'urbanisation récente gagneraient parfois à s'inspirer.

Les hameaux présentent également des vestiges relativement bien préservés de corps de ferme traditionnels.



Le patrimoine historique présente un élément remarquable, l'église, située au cœur du village, ou encore l'Eglise de Gabriac. Ces éléments constituent des points d'appel et de repère intéressant. Ces pigeonniers présents sur l'ensemble de la commune participent également à la qualité paysagère du territoire.



Les nouvelles constructions sont le plus souvent en rupture avec le bâti traditionnel (adaptation aux modes de vie actuels) :

- Formes : tandis que l'habitat traditionnel est composé de gros volumes simples, les constructions récentes sont plus découpées, généralement en rez-de-chaussée.
- Matériaux : la pierre et le bois ont laissé place au parpaing enduit de crépis.
- Couleurs : les couleurs traditionnelles sont celles des teintes naturelles de la pierre, de la brique et du bois. Elles sont aujourd'hui remplacées par des enduits roses, ocres ou jaunes.
- Implantation : les constructions récentes sont implantées « en milieu de parcelle », sans continuité avec la logique d'implantation traditionnelle.



Formes urbaines : Le centre bourg

Caractéristiques

Installé sur un promontoire, encaissé dans un vallon, le bourg ancien de Cadalen se caractérise par un bâti dense, principalement de type R+1+combles, la plupart du temps aligné sur la rue. L'état du bâti est hétérogène entre bâti rénové et logements à restaurer.

Le bourg de Cadalen présente une organisation double. D'une part, elle est circulaire autour de l'Eglise Notre Dame du Saule, dont le clocher s'est effondré en 1951. D'autre part, l'alignement du bâti le long de la RD 4 confère au bourg de Cadalen un caractère de "village rue". Sur cet axe, quelques passages étroits créent des percées ouvrant sur le paysage collinéen. De petites ruelles affirment le caractère rural et villageois de ce tissu urbain. Ces rues ont des emprises variables.

Le bâti s'organise également autour de placettes ou d'espaces publics ornés d'alignements arborés. Des alignements de platanes valorisent les entrées du bourg. Par ailleurs, les jardins particuliers créent des espaces de respiration dans ce tissu urbain et des espaces de transition avec les espaces agricoles.

Les fonctions y sont mixtes : habitat, commerces, services, équipements.

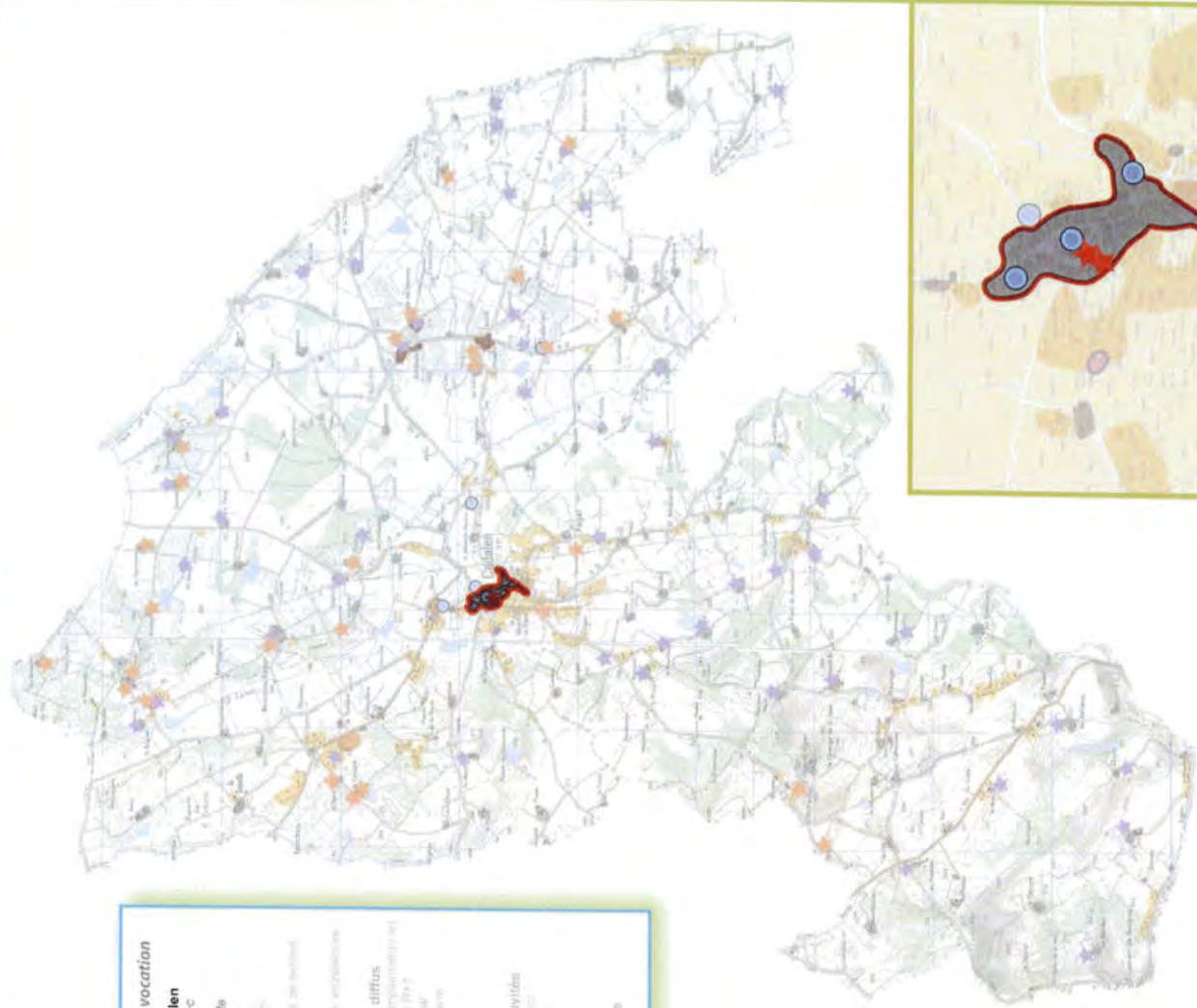


Implantation et densité du bâti



Localisation

- Des jeux de densité et de vocation**
- Centre bourg de Cadalen**
 - > centre, très dense, R+1+C
 - > alignement sur rue
 - > architecture traditionnelle
 - Hameau ancien
 - > résidentiel dense, R+1+C
 - > alignement sur rue
 - > vocation d'habitat collectif de secteur
 - Pavillonnaire dense
 - > résidentiel, assés, densité moyenne
 - > lotissement R+1+C
 - Pavillonnaire lâche ou diffus
 - > résidentiel, petit lotissement (typiquement 100m² à 200m²)
 - > alignement sur rue
 - > accompagnement paysager
 - > architecture contemporaine
 - Bâti ancien et/ou isolé
 - > corps de ferme
 - > maison d'habitat
 - Zones à vocation d'activités
 - > commerces, services, équipements
 - Équipements publics
 - > équipements publics
 - Éléments de patrimoine
 - > église, chapelle, etc.



Formes urbaines : Le pavillonnaire dense

Caractéristiques

Trois secteurs constitués en majeure partie d'habitat pavillonnaire des années 2000 présentent une organisation "dense". Deux sont situés en continuité du du bourg, le dernier est plus excentré et est localisé en retrait de la RD 4, en direction de Brens.

Le secteur situé au Sud du bourg de Cadalen est une opération "Tarn Habitat" comprenant 14 logements sociaux. Mené dans une réflexion d'ensemble, ce petit lotissement d'habitat semi-collectif présente une organisation de qualité. La hauteur du bâti est de type R + 1, hormis pour 2 logements construits de plain pied (accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite).

Cette opération contraste avec un habitat pavillonnaire dense, organisé en lotissements de villas, construites au coup par coup. Le lotissement situé le long de la RD 4, à proximité de Brens, en est un exemple. La hauteur du bâti est principalement de type R + combles, parfois de type R + 1 + combles. L'organisation du bâti contraste avec les pavillons plus diffus situés sur le reste du territoire communal.

La végétation d'ornement donne une certaine qualité à un habitat qui est globalement peu diversifié et de faible qualité.

Le traitement des clôtures par endroit permet de rendre une certaine homogénéité à ce tissu semi urbain.



Implantation et densité du bâti



Localisation

Des jeux de densité et de vocation	
	Centre bourg de Cadalen > nuclei très denses R+1+c > agglomération sur rue > architecture traditionnelle
	Hameau ancien > résidentiel dense, R+1+c > alignement sur rue > vestiges et anciens corps de ferme
	Pavillonnaire dense > résidentiel, assez dense, architecture contemporaine, R+c ou R+1
	Pavillonnaire lâche ou diffus > résidentiel peu dense (implantation au retrait des limites, R+c ou R+1) > accompagnement végétal > architecture contemporaine
	Bâti ancien et/ou isolé > Corps de ferme > maison isolée
	Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)
	Equipements publics > exploitation agricoles
	Éléments de patrimoine > Pigeonniers, chateau, etc

CONSTATS



Formes urbaines : Le pavillonnaire lâche ou diffus

Caractéristiques

Les extensions urbaines diffuses, développées sur les 30 dernières années, s'organisent en milieu de parcelle sur des entités relativement importantes (tissu lâche).

Sur la commune de Cadalen, ce type d'habitat s'est fortement développé autour du bourg et en linéaire le long des axes de communications. Le développement de ce pavillonnaire lâche tend ainsi à menacer la lisibilité paysagère du cœur de village.

Ces constructions sont par ailleurs souvent peu intégrées au paysage (hormis lorsque des boisements masquent les constructions). Certaines habitations récentes, construites en ligne de crête, impactent de manière le paysage de collines agricoles caractéristique de la commune.

Le traitement des clôtures, les matériaux utilisés, les structures végétales, sont très hétérogènes d'une construction à l'autre. Le gabarit de ces extensions urbaines est souvent en décalage avec le bâti traditionnel (habitat de plain pied étalé).

En terme de déplacements, les liaisons avec le bourg sont parfois difficiles compte tenu du fait que les voiries, initialement structurées pour desservir des zones agricoles, n'ont pas été reprofilées (faible largeur).



Localisation

Des jeux de densité et de vocation

Centre bourg de Cadalen
 > mixité, très dense, R+1+c
 > alignement sur rue
 > architecture traditionnelle

Hameau ancien
 > résidentiel dense, R+1+c
 > alignement sur rue
 > vestigial d'anciens corps de fermes

Pavillonnaire dense
 > résidentiel, assez dense, architecture contemporaine, R+c

Pavillonnaire lâche ou diffus
 > résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites), R+c ou R+1
 > accompagnement végétal
 > architecture contemporaine

Bâti ancien et/ou isolé
 > Corps de ferme
 > maison isolée...

Zones à vocation d'activités
 (commerciales, industrielles)

Equipements publics

Exploitations agricoles

Éléments de patrimoine
 Pigeonniers, château, etc.

CONSTATS



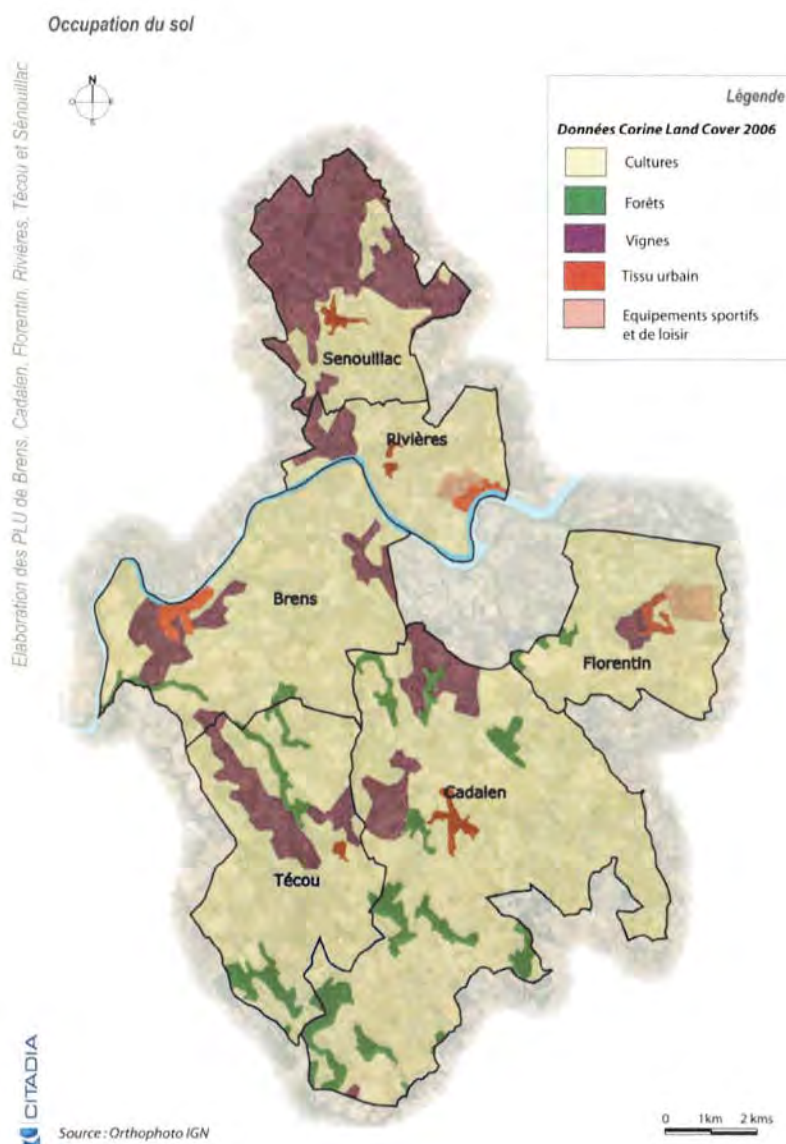
1.3.1.2. Des espaces agricoles de qualité, à préserver

→ **Problématiques partagées à l'échelle supracommunale**

Il est à noter la présence d'un document-cadre en matière de gestion des espaces agricoles et forestiers à l'échelle départementale (DGEAF).

>>> La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 prévoit la réalisation d'un Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) dans chaque département. Ce document de « porter à connaissance » identifie les enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et paysagers et permet d'avoir une vue d'ensemble de tous les paramètres importants à prendre en considération pour une aide à la décision sur la gestion des territoires. Il aide à la définition de politiques et à l'utilisation d'outils adaptés aux enjeux des territoires.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture du Tarn a pour objectif que l'ensemble des communes du Tarn dispose d'un diagnostic foncier, rural et agricole. Il a été réalisé sur les 6 communes du groupement en préalable à l'élaboration du PLU.



La commune de Gaillac est majoritairement occupée par des espaces agricoles. La Surface Agricole Utile représente 76 % de la superficie communale, soit 3 071 ha.

Les terres labourables représentent la majorité de la SAU avec 3 681 ha, soit 95 % de la SAU. Le reste de la SAU constitue une superficie fourragère et viticole. Les vignes (6 % de la SAU) encore présentent confèrent à la commune une plus-value paysagère évidente.

L'activité agricole est diversifiée : élevage, céréaliculture, viticulture (dont IAO Gaillac), maraîchage. Cette présence importante d'espaces agricoles diversifiés participe grandement à la qualité des paysages du territoire.

Les espaces urbanisés sont relativement éclatés (village et hameaux satellites) et ont tendance à s'étaler.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

L'activité agricole constitue non seulement une activité économique mais contribue également à l'entretien des paysages et des milieux. C'est dans ce sens qu'elle mérite d'être protégée et valorisée, en particulier à travers les outils que peut offrir un Plan Local d'Urbanisme :

→ Le PLU se doit de préserver les terres agricoles exploitées de tout morcellement et enclavement qui pourrait nuire à la pérennité de l'activité (*maîtrise du mitage des terres agricoles par l'urbanisation diffuse*).

→ Les espaces agricoles bénéficieront d'un classement et d'un règlement spécifiques (« zone »A »).

→ Le PLU se doit de reporter les périmètres de protection sanitaire autour des exploitations d'élevage en activité, notamment à proximité des espaces urbanisés. Ces périmètres ont pour double objectif de protéger les activités agricoles et de protéger des nuisances éventuelles les habitants (principe de réciprocité).

1.3.1.3. Un patrimoine écologique à préserver

Un territoire au caractère rural et semi-rural

→ Problématiques paysagères à l'échelle des 6 communes

Les 6 communes se présentent avant tout comme des communes rurales ou semi-rurales, traversées par d'importants axes de communications.

L'agriculture, les vignes, les boisements occupent l'essentiel de l'espace, créant des habitats naturels dans lesquels la faune et la flore sauvages ont peu à peu trouvé leur place.

A cela s'ajoute le rôle du relief (alternance entre ensemble collinéens et plaine), ce dernier ayant influencé l'anthropisation du milieu naturel.

Un patrimoine naturel présent

Une trame végétale diversifiée

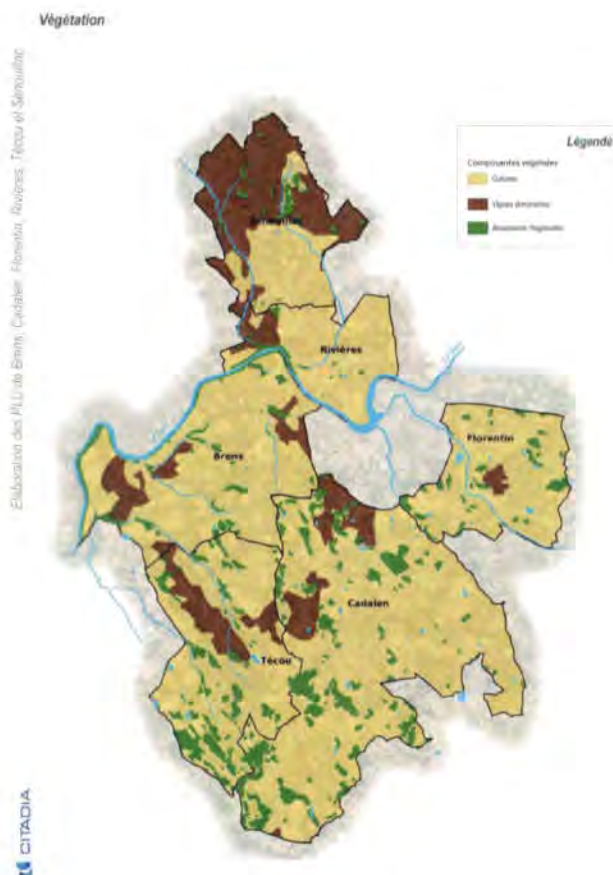
→ Problématiques paysagères à l'échelle des 6 communes

A l'échelle du groupement, la trame végétale est omniprésente et façonne le paysage.

Elle apparaît à la fois diversifiée, fragmentée et connectée.

Plusieurs entités végétales participant à la qualité des paysages sont ainsi identifiables :

- Bosquets
- Résidus bocagers
- Arbres isolés
- Ripisylves
- Cultures, prairies, vignes
- Jardins de ville et alignements de bord de route, ...



La trame végétale de la commune de Cadalen réside principalement dans la présence des espaces agricoles. De vastes espaces dédiés à l'agriculture façonnent ainsi le paysage.

La commune est également marquée par la présence de la vigne qui représente un élément structurant du paysage agricole. La viticulture apporte une plus-value paysagère et découpe le paysage en lui conférant un caractère d'ordonnement et de maîtrise foncière indéniable. Les vignes renforcent le caractère entretenu du paysage.

Les boisements sont relativement présents sous la forme de boisements fragmentés qui créent des ruptures au sein des grands espaces agricoles. Toutefois, le territoire communal ne relève pas du régime forestier. Il conviendra de veiller à préserver les secteurs boisés morcelés de destruction massive : boisements ouverts, haies. Ces espaces représentent un dixième de la surface communale soit 1000 hectares.

Par le passé ces boisements étaient traditionnellement reliés entre eux par un réseau plus ou moins dense de haies ceinturant les parcelles agricoles. Ce réseau s'est notablement simplifié ces dernières décennies du fait de l'évolution des pratiques agricoles. Certains résidus bocagers sont néanmoins encore présents à l'heure actuelle et constituent une plus-value paysagère.

Ces espaces boisés ainsi que les zones de bocage résiduel présentent un intérêt fonctionnel essentiel pour la conservation de la biodiversité :

- ces naturels situés dans des secteurs agricoles souvent très artificialisés sont souvent les seuls permettant aux espèces vivantes de trouver un refuge
- ce sont des espaces relais lors de déplacements de la faune
- ils assurent une protection du milieu physique : protection contre l'érosion éolienne et hydrique du sol

L'urbanisation à proximité immédiate des espaces boisés est à éviter pour préserver le rôle biologique de ces milieux.

Les alignements arborés sont également présents sur la commune. Ces plantations composées principalement de platanes représentent une forte qualité paysagère pour les usagers des routes et constituent des repères majeurs au milieu des espaces agricoles.

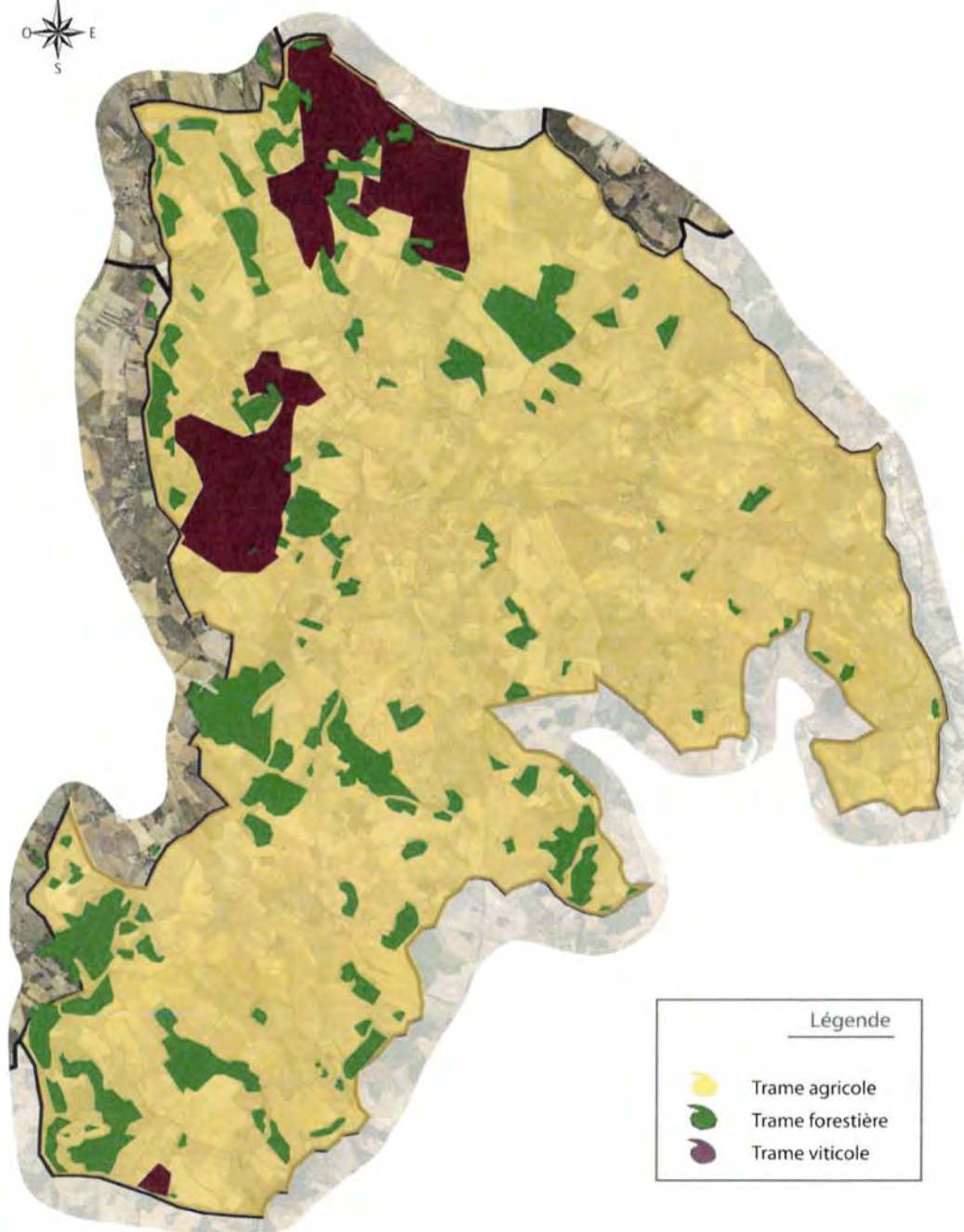
Les arbres d'alignement sont notamment présents dans le paysage de collines où ils renforcent notamment l'identité des entrées du Bourg de Cadalen.

Il s'agit d'un véritable patrimoine qui fait partie de l'identité du territoire.

Ainsi, la végétation est omniprésente sur le territoire et elle représente de fait une composante paysagère structurante, voire même un motif paysager incontournable.

La trame végétale en présence sur Cadalen

Elaboration du PLU de Cadalen



Légende	
	Trame agricole
	Trame forestière
	Trame viticole

0 1 km

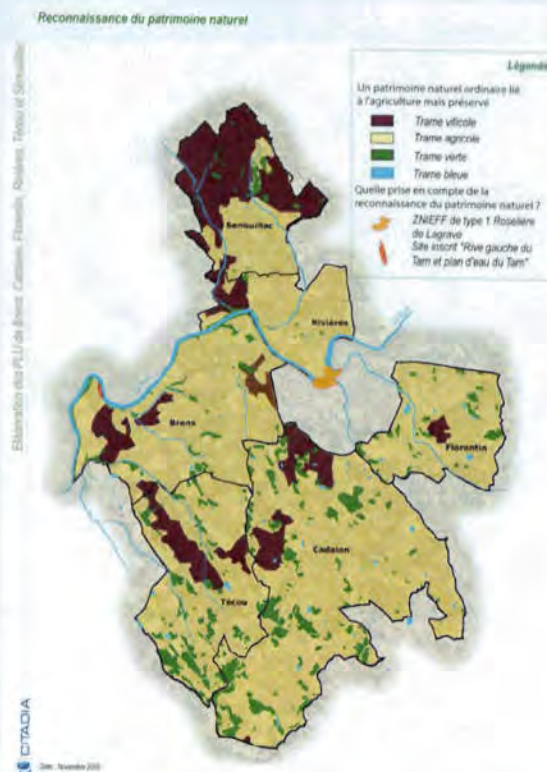
Source : Citadia, décembre 2009

CITADIA

Un patrimoine écologique à préserver, protéger et mettre en valeur

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

- Des zones ont été repérées au titre d'un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement : il s'agit des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).
- Les ZNIEFF constituent un outil de connaissance du patrimoine national de la France et non une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.
- Cet inventaire différencie deux types de zones :
 - Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
 - Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.
- Sur l'ensemble des 6 communes, une seule ZNIEFF de type 1 est identifiée : la roselière de Lagrave qui impacte la commune de Rivières. D'un grand intérêt ornithologique, elle recouvre au total plus de 35 ha, dont 11.3 ha sur la commune de Rivières.



La commune ne se trouve sur aucun périmètre ZNIEFF, toutefois le patrimoine écologique communal doit faire l'objet d'une attention particulière.

La préservation de la biodiversité est un enjeu important sur le territoire de la commune face à la détérioration des milieux naturels dont les corollaires sont la disparition à court terme de nombreuses espèces et des potentiels que recèlent leur habitat.

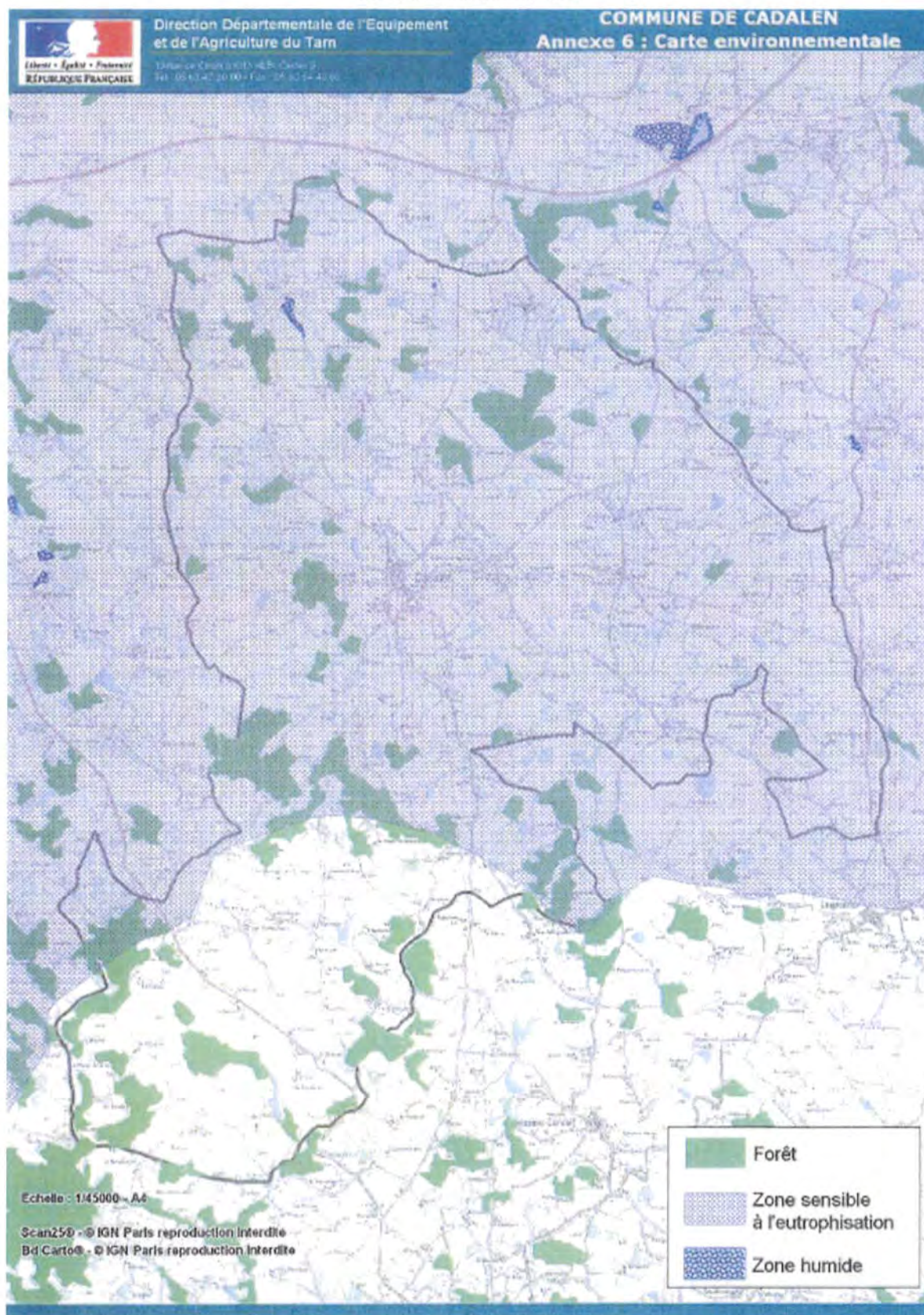
→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoigne d'une certaine richesse locale. Cependant, cette richesse bien réelle semble peu/mal connue.

→ Le patrimoine végétal pourrait ainsi faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme : identification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5. §7 du Code de l'Urbanisme) afin d'en assurer la préservation, classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection stricte, mise en scène dans le cadre d'orientations spécifiques d'aménagement, ...

→ Les ZNIEFF et autres inventaires de la biodiversité ne constituent pas des périmètres de protection réglementaires. Néanmoins ils doivent être pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme : classement en zone agricole (A) ou naturelle (N), classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection plus stricte, ...

Carte environnementale



Source : PAC

1.3.1.4. Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement

Un réseau hydrographique présent

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Réseau hydrographique

- Cours d'eau majeur : Le Tarn qui représente la limite communale au Nord de Brens, et qui traverse le territoire d'Ouest en Est
- Réseau de cours d'eau secondaires : Saudronne, Fontbareillères, Candou, Maurelle...
- Retenues collinaires,
- talwegs partiellement temporaires
- zones humides...

Source : Eau-France.fr (Base de donnée nationale)



Le réseau hydrographique communal est principalement marqué par la présence de petits cours d'eau et la présence de retenues collinaires. En effet, le réseau hydrologique est important : plusieurs ruisseaux traversant la commune et de nombreux petits lacs sont répartis sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, Cadalen compte des zones humides répertoriées : la mare de Peyrouses et un plan d'eau situé au lieu-dit Camas. Ces milieux particulièrement sensibles sont régis par la loi sur l'eau. Ils possèdent une faune et une flore spécifique : leurs fonctions dans le cycle de l'eau et la dynamique des écoulements doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les DSDS et les associations font parmi leurs objectifs de protection la préservation des zones humides.

Les zones de contact avec la nappe jouent un rôle majeur afin d'éviter les risques de pollution par différents intrants.

Le réseau hydrographique de Cadalen

Elaboration du PLU de Cadalen



Source : Citadia, décembre 2009

Une ressource en eau fragile

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Eaux superficielles :

- Nature :
 - Cours d'eau majeur : **le Tarn**
 - Réseau de cours d'eau secondaires : **Saudronne, Fontbareilles, Candou, Maurelle...**
 - Retenues collinaires, talwegs partiellement temporaires...
- Qualité des eaux superficielles :
 - Analyses physico-chimiques : données inconnues
 - Analyses micro-biologiques : données inconnues
- Quantité des eaux superficielles :
 - Délimitation d'une **Zone de Répartition des Eaux** : zone caractérisée par une **insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins**. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.

Commune	Zone de répartition des eaux	Zone sensible à l'eutrophisation
☐ rens	☐ ui	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ a
Cadalen	Oui	78 % (3157 ha)
☐ lorentin	☐ ui	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ a
☐ ivi ^{res}	☐ ui	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ a
☐ énouillac	☐ ui	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ a
☐ écou	☐ ui	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ a

Eaux souterraines :

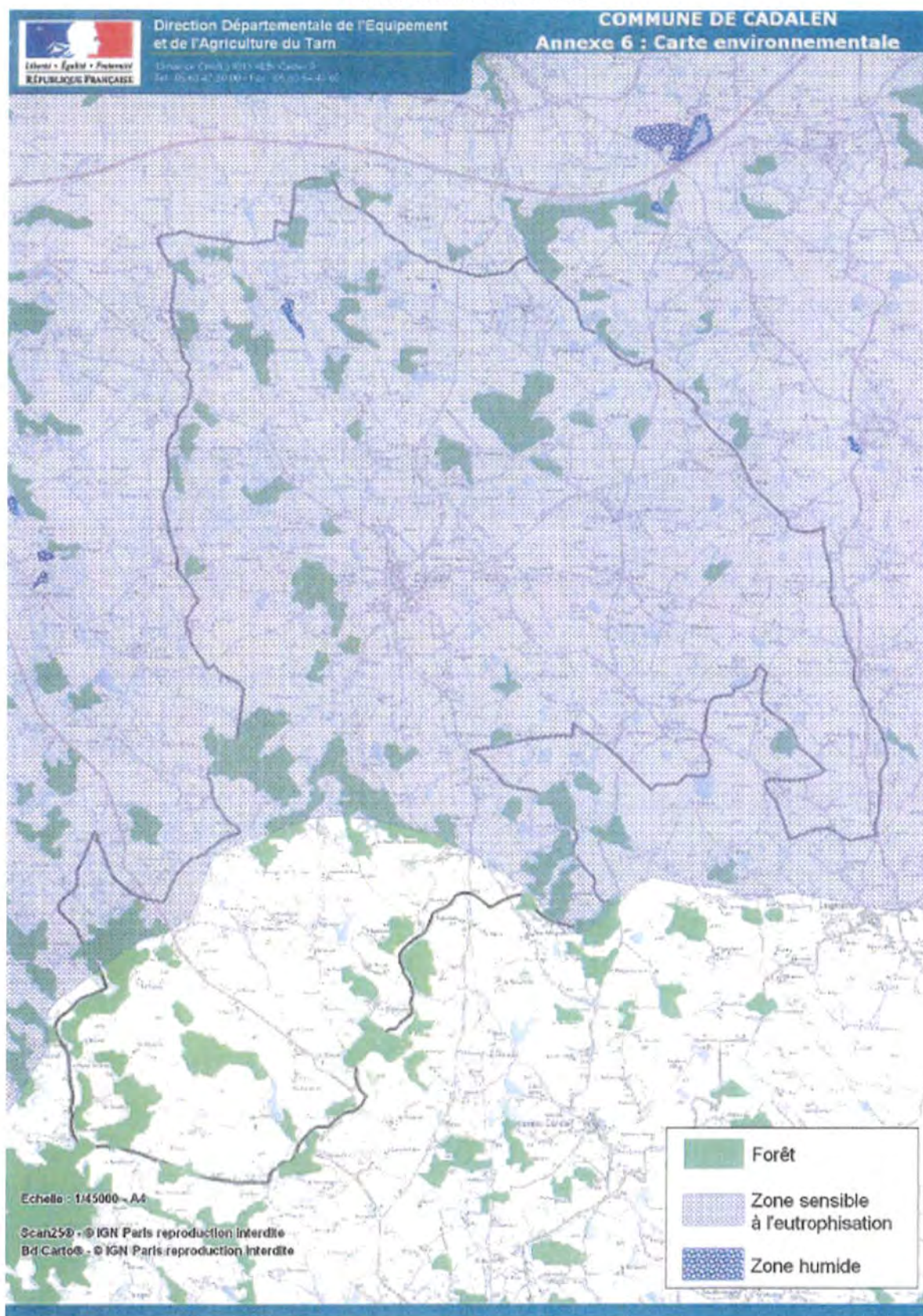
- Nature : Nappe phréatique : ?
- Qualité des eaux souterraines :
 - Vulnérabilité aux nitrates : NON
 - Sensibilité à l'eutrophisation (enrichissement en substances phosphorées et azotées) : OUI
- Quantité des eaux souterraines : Délimitation d'une **Zone de Répartition des Eaux**.

Source : DIREN, Eau-France.fr (Base de donnée nationale)

La principale menace pesant sur la ressource en eau de la commune est celle d'une **insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins**.

En effet le territoire communal est classé à ☐auteur de ☐☐ en ☐one sensi^{le} à l'eutrop^{isation} soit ☐☐☐ectares de la superficie communale.

Carte environnementale



Quelles démarches en faveur de la protection et de la valorisation de la ressource en eau ?

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

- **SDAGE : Adour-Garonne**
- **Approuvé** par arrêté préfectoral du 06/08/1996, actuellement en cours de révision.
- **Les 6 communes sont concernées par le SDAGE Adour-Garonne.**
- **Objectif :** Cet outil de planification établi par la Loi n° 92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques (échéance à 10 - 15 ans), pour le bassin hydrographique Adour-Garonne :
 - focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
 - restaurer les débits d'étiage : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau ,
 - protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus),
 - remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner,
 - sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection
 - délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation,
 - instaurer la gestion équilibrée par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

Contrat de Rivières du Tarn

La commune est concernée par les dispositions du SDAGE Adour-Garonne (approuvé en novembre 2009). Il s'agit d'un document cadre qui contribue à l'entretien et à la gestion du réseau hydrographique.

La commune se situe dans le périmètre du **contrat de rivière Tarn** signé le 03 mars 2004. Les objectifs de cette procédure volontaire sont :

- la gestion de l'eau (amélioration de la qualité des eaux)
- la préservation des écosystèmes aquatiques
- des paysages associés (entretien et consolidation des berges)
- la protection de la ressource en eau (entretien)
- la prévention des inondations.

Le contrat de rivière n'a pas de portée réglementaire à lui seul et ne constitue pas une servitude d'utilité publique.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE.

QUELLE PRISE EN COMPTE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES NATURELLES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	↑ In patrimoine naturel ien présent faune et flore commune en milieu rural et agaire écosyst mes remar ua les	↓ ne ric esse peu ou mal connue	→ Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ... vecteurs de biodiversité → Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes
	↑ n réseau ydrograp i ue tr s présent	↓ n réseau ydrograp i ue fragilisé et largement consommé	→ Préserver les cours d'eau et leurs abords (en lien avec la gestion de l'assainissement) → Prendre en compte les dispositions du SDAGE
	↑ ne agriculture tr s présente	↓ Des terres agricoles menacées de mitage par l'ur anisation	→ Préserver les terres agricoles

1.3.2. ETAT INITIAL DES PAYSAGES ET DU CADRE DE VIE

Le paysage définit une partie de territoire telle que perçue par les populations dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations¹. Le présent chapitre s'attache ainsi à offrir une lecture transversale et thématique des paysages.

Le fil directeur commun à l'appréhension du paysage est celui de la perception humaine qui passe notamment par :

- l'identification des facteurs physiques : perception objective (relief, structure de la végétation, morphologie urbaine, ...)
- l'identification de codes visuels : quelles seraient les composantes picturales (formes, couleurs, répétitions, mouvements, ...) qui nous permettraient de caricaturer la scène paysagère en quelques secondes ou quelques traits ?
- l'identification de motifs paysagers : quelle est la valeur symbolique/identitaire de l'élément récurrent qui s'offre à la vue ? (il s'agit d'une perception empreinte de davantage de « subjectivité », car liée à notre civilisation en l'occurrence occidentale).

Le but de cette analyse est de comprendre ce qui fait l'unicité et l'identité de lieu : Quels seraient dès lors les éléments à protéger ? Les éléments à valoriser et à mettre en scène ? Comment faire contribuer ces éléments à la qualité du cadre de vie recherchée ?

¹ Définition du paysage aujourd'hui largement partagée, contenue dans la Convention européenne du paysage, signée dans le cadre du Conseil de l'Europe en 2000. Selon cette définition, le paysage est pluridisciplinaire et fait l'objet d'interprétations.

1.3.2.1. Les composantes paysagères

Des structures géomorphologiques clairement identifiables

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

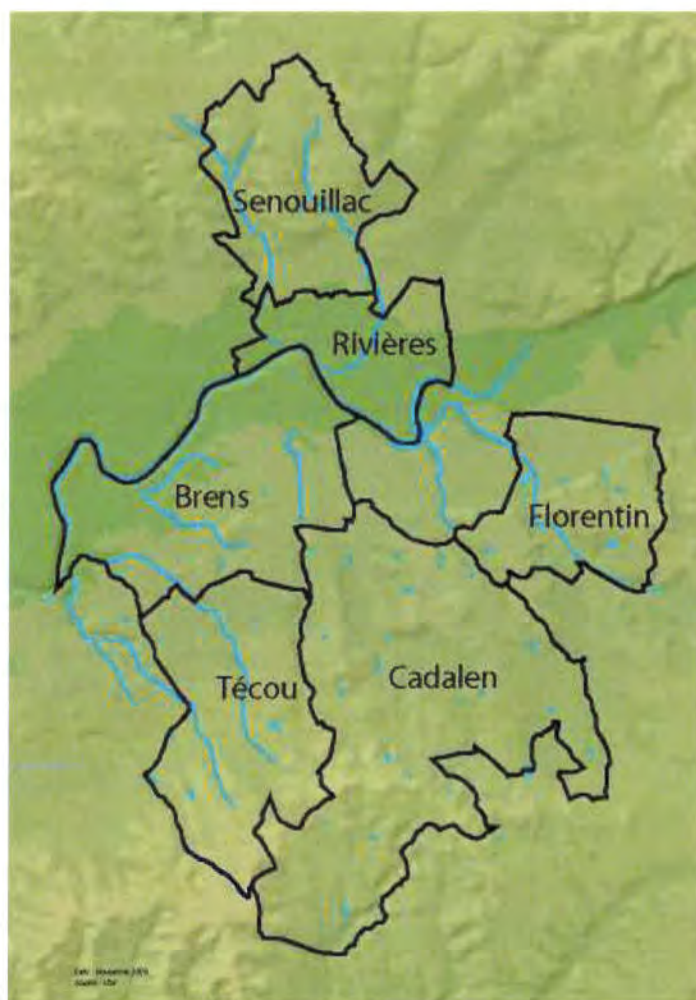
Contexte géographique

- Des structures géomorphologiques clairement identifiables :
 - Plaine et terrasses alluviales du Tarn
 - Coteaux
 - Plateau collinéen

Effets paysagers

▪ **AMBIANCES**

- Paysages de plaine et terrasses du Tarn
- Paysages de collines agricoles
- Paysages de collines viticoles



Le territoire de Cadalen se caractérise particulièrement par un relief collinéen à dominante agricole. L'altitude est comprise entre 100 mètres et 200 mètres avec une moyenne au alentours de 150 mètres.

Eléments structurants du paysage

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Des éléments structurants lisibles et variés :

Un vocabulaire végétale riche :

- Cultures
- Vignes
- Bosquets
- Bocage
- Ripisylves
- Arbres isolés
- Alignements arborés...

Des entités urbaines diverses :

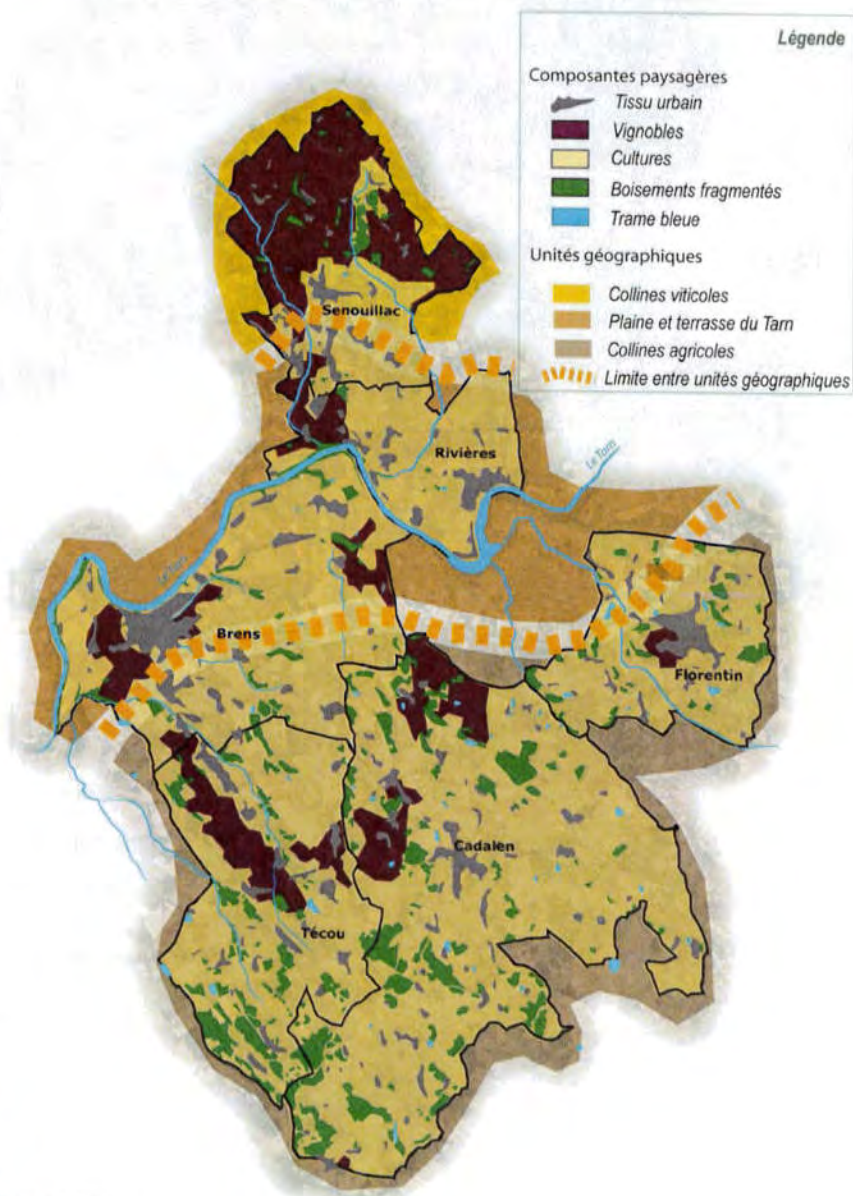
- Centre historiques
- Secteurs périurbains
- Hameaux
- Ecartés isolés...

Une trame bleue présente

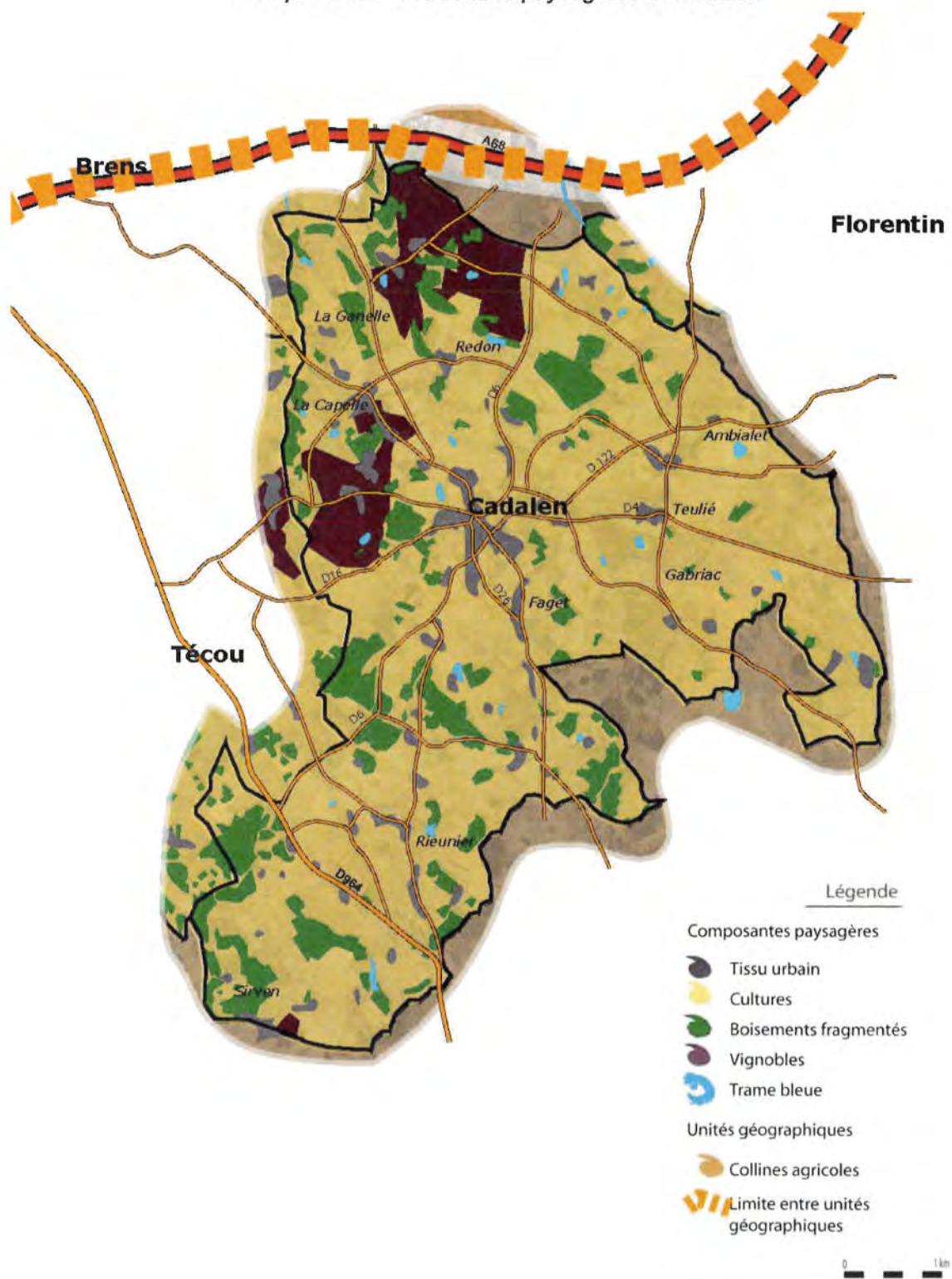
- Le Tam
- Cours d'eau secondaires
- Retenues collinaires
- Talwegs
- Zones humides...

Composantes et structures paysagères

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Técou et Sénouillac



Composantes et structures paysagères de Cadalen



Reconnaissance du patrimoine paysager et outils de mise en œuvre

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

Des outils de planification et de protection permettent d'assurer la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire du groupement.

▪ Traduction des orientations paysagères du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou a été arrêté en février 2008.

Les PLU des communes du groupement doivent donc être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

Les projets de Plan Local d'Urbanisme devront respecter les grandes orientations fixées par le document et notamment en matière de protection de l'environnement et du paysage :

- préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
- protéger les qualités paysagères et patrimoniales et utiliser ces qualités dans l'aménagement du territoire
- préserver la ressource naturelle en eau
- prévenir les risques majeurs et veiller à la préservation de la santé humaine
- contribuer à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.

▪ La protection réglementaire au titre des Monuments Historiques est présente sur le territoire des 6 communes

Il s'agit d'un **outil opérationnel**, initié et instruit par les services de l'Etat (DRAC) soit au terme d'un recensement systématique, soit à la suite d'une demande (propriétaire ou tiers : collectivité locale, association...).

La protection au titre des Monuments Historiques différencie deux types de protection :

- **Le Classement (MHC)** : il s'agit de protéger des immeubles ou monuments présentant un intérêt public du point de vue de l'art, de l'histoire, de la science ou de la technique. Cela entraîne la **protection de l'objet et de ses abords proches (500 m)**.
- **L'Inscription (MHI)** : si le site ne justifie pas un classement immédiat et s'il présente un intérêt, il peut être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cela est fait par arrêté du Préfet de Région et est mentionné au registre des hypothèques (pour les propriétaires privés).

Patrimoine bâti

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivière, Técou et Sénouillac

CITADIA



Liste des monuments historiques

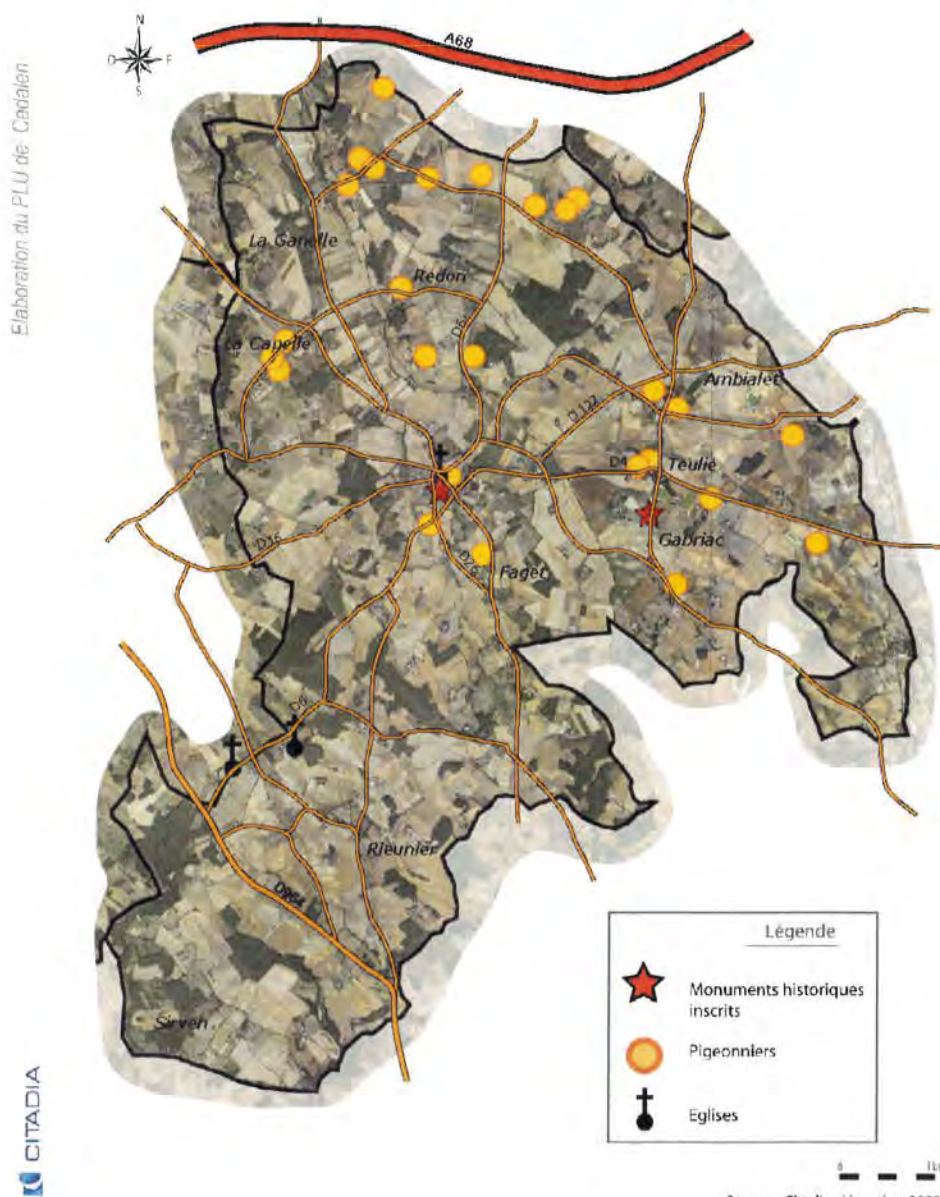
Titre	Epoque	Protection MH
Eglise ancienne de Cadalen		Inscrit
Eglise de Gabriac à Cadalen	XIV-Xvème	Inscrit
Cimetière de Gabriac à Sénouillac	Xvème	Inscrit
Château de la Jonnette à Sénouillac		Identifié au titre des MH

▪ Les sites classés et les sites inscrits sont des Servitudes d'Utilité Publique qui doivent être reportées dans les plans locaux d'urbanisme (quand il y a lieu). La protection au titre des Sites (issue de la loi du 2 mai 1930) a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

La commune de Cadalen est concernée par la présence de deux édifices relevant d'une protection au titre des monuments historiques :

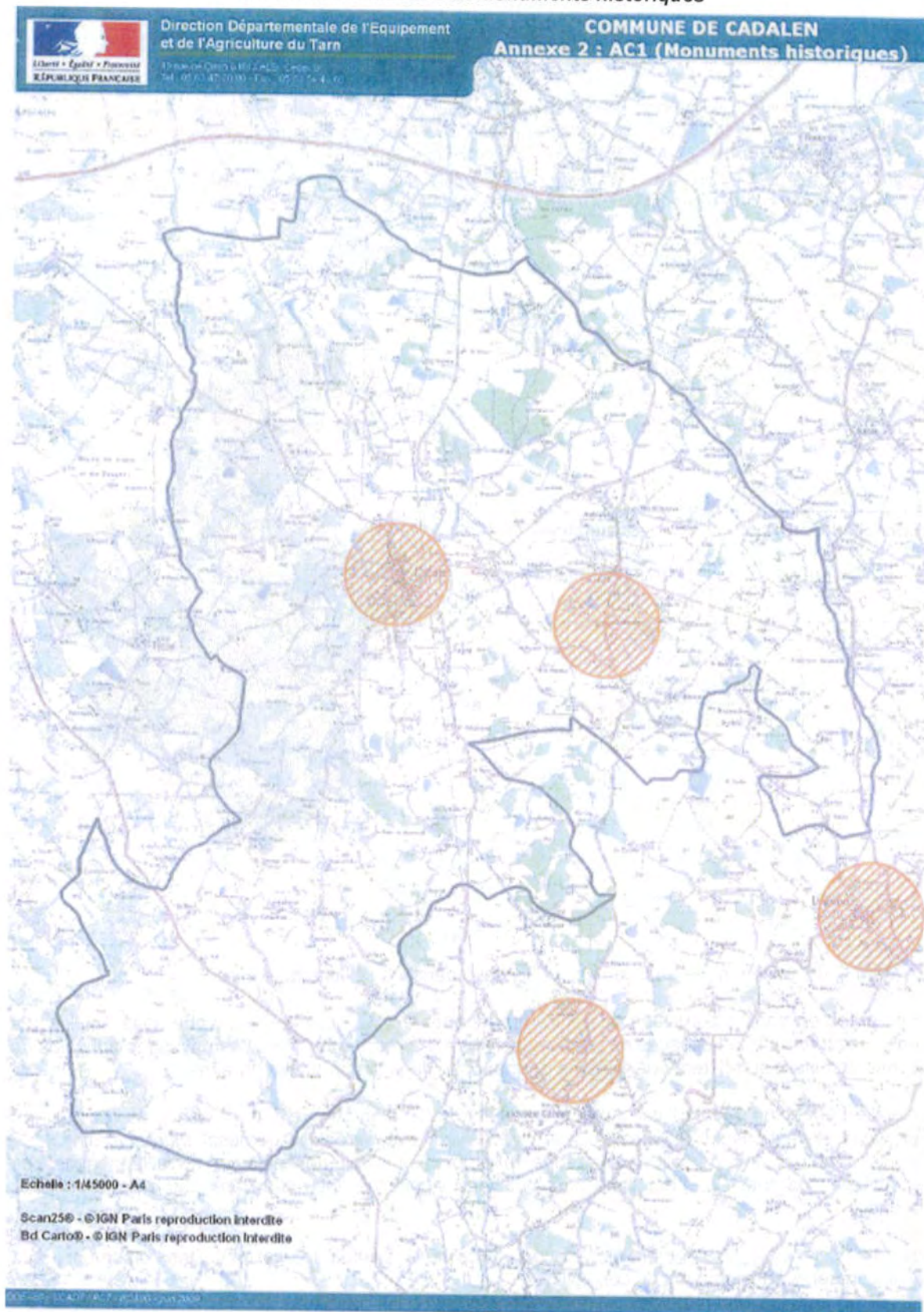
- l'église ancienne de Cadalen monument historique inscrit par arrêté du 04 juin 1985
- l'église de Gabriac datant du 11^{ème} et 12^{ème} siècles monument historique inscrit par arrêté du 04 juin 1985.

Le patrimoine bâti



Outre les monuments et sites protégés pour leurs qualités patrimoniales il est important de rappeler la présence d'un patrimoine non protégé très varié qui participe également à l'identité locale. Il s'agit notamment de pigeonniers, des maisons de maître, des fermes, des arbres d'alignement, des arbres isolés.

Servitudes relatives aux monuments historiques



Source : Porter à connaissance

1.3.2.2. Unités paysagères et perceptions

Unités paysagères

→ l'photocartographie paysagère est à l'échelle supra-communale

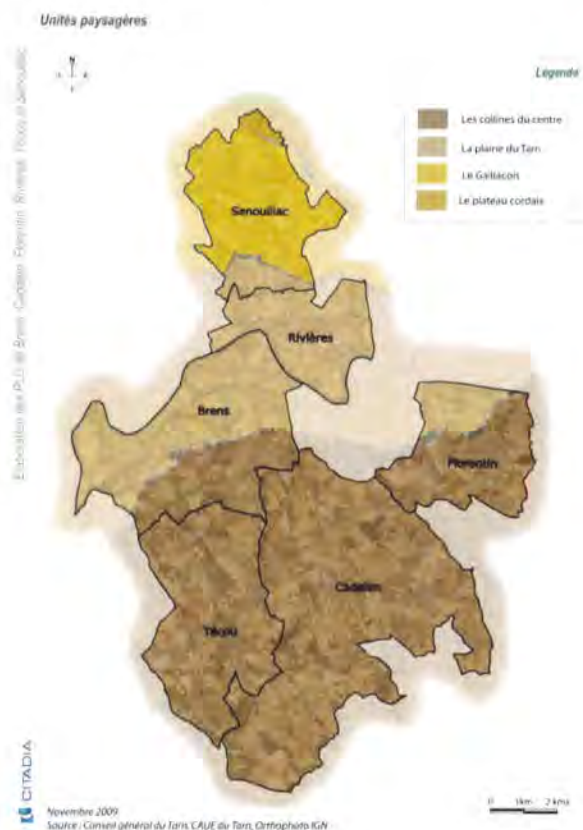
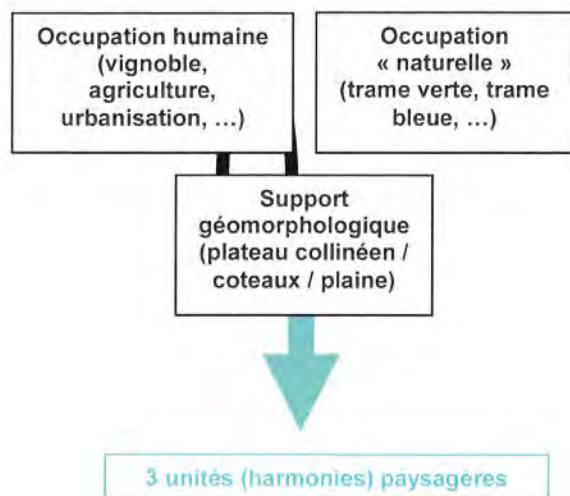
Le Conseil général du Tarn a pris l'initiative de la mise en œuvre d'un inventaire des paysages qui a été confiée au CAUE en 1998. Cette mission importante a abouti à « l'Atlas des Paysages Tarnais » qui comprend une identification des entités paysagères à l'échelle du département.

L'interaction entre le territoire avec ses fondements (géomorphologie, climat, végétation, hydrographie, temps, ...) et son occupation humaine permet de distinguer plusieurs grandes entités paysagères :

- la plaine du Tarn
- le Gallacois
- les collines du centre

Sur le territoire du groupement, des limites sont perceptibles entre ces unités paysagères :

- l'autoroute A68 entre la plaine du Tarn et les collines du centre
- le relief vallonné naissant entre la plaine du Tarn et le Gallacois



L'ensemble de la commune de Cadalen est localisé dans les collines du centre.

Cette entité paysagère est située au centre du département du Tarn. Il s'agit d'une unité encore très rurale, entourée par les espaces de plaine sensibles à la pression urbaine. Les paysages agricoles de collines dominent et reflètent une certaine permanence dans les pratiques agricoles.

Il s'agit en effet d'un paysage vallonné qui est plutôt ouvert à grâce à la forte présence de l'agriculture. Ces paysages agricoles très entretenus de type polyculturel (céréales, tournesol, vignes, prairies) se caractérisent par des parcelles de grande taille lorsqu'il s'agit des cultures travaillées avec des techniques modernes. Le parcellaire plus petit des vignes est intercalé dans ces grands espaces ouverts.

Les bois occupent principalement et de façon morcelée les pentes des collines. Des boisements sont parfois présents au sommet de ces collines.

Les boisements qui sont minoritaires marquent néanmoins les paysages.

Des paysages agricoles plus bocagers, peu fréquents, sont néanmoins à signaler.

A l'approche de la plaine du Tarn et de Gaillac, la pression urbaine se fait sentir avec des zones d'habitat pavillonnaire rompant avec ces ambiances rurales traditionnelles. Toutefois, quelques carrés de vigne rappellent la proximité du Gaillacois.

Perceptions du paysage

Cette rubrique s'attache aux perceptions plus « dynamiques » du paysage, celles d'un observateur qui sillonne le territoire communal à pieds, en voiture, à vélo...

Unités paysagères et perceptions

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Des paysages remarquables :

- Des unités identitaires dotés d'un patrimoine riche
- Des jeux de perceptions qui rendent le paysage dynamique et attrayant :
 - Vues lointaines, panoramas depuis les points hauts
 - Routes d'intérêts paysager
 - Rythmes, événements paysagers, points de repères...

Unités paysagères et perceptions

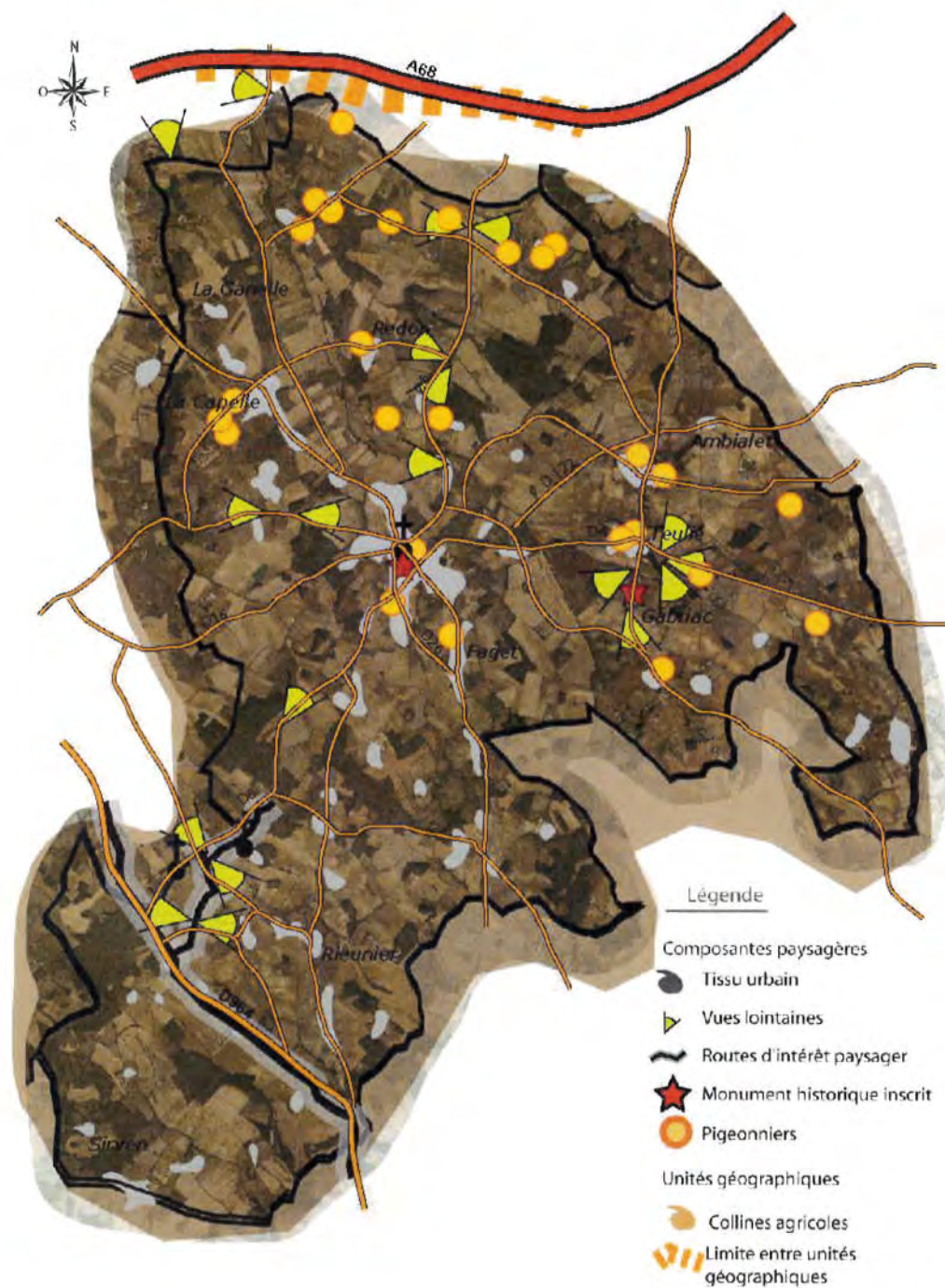
Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivères, Técou et Sérouillac



Des paysages remarquables

Unités paysagères et perceptions

Elaboration du PLU de Cadalen



CITADIA

0 1 km

Source : Citadia, décembre 2009

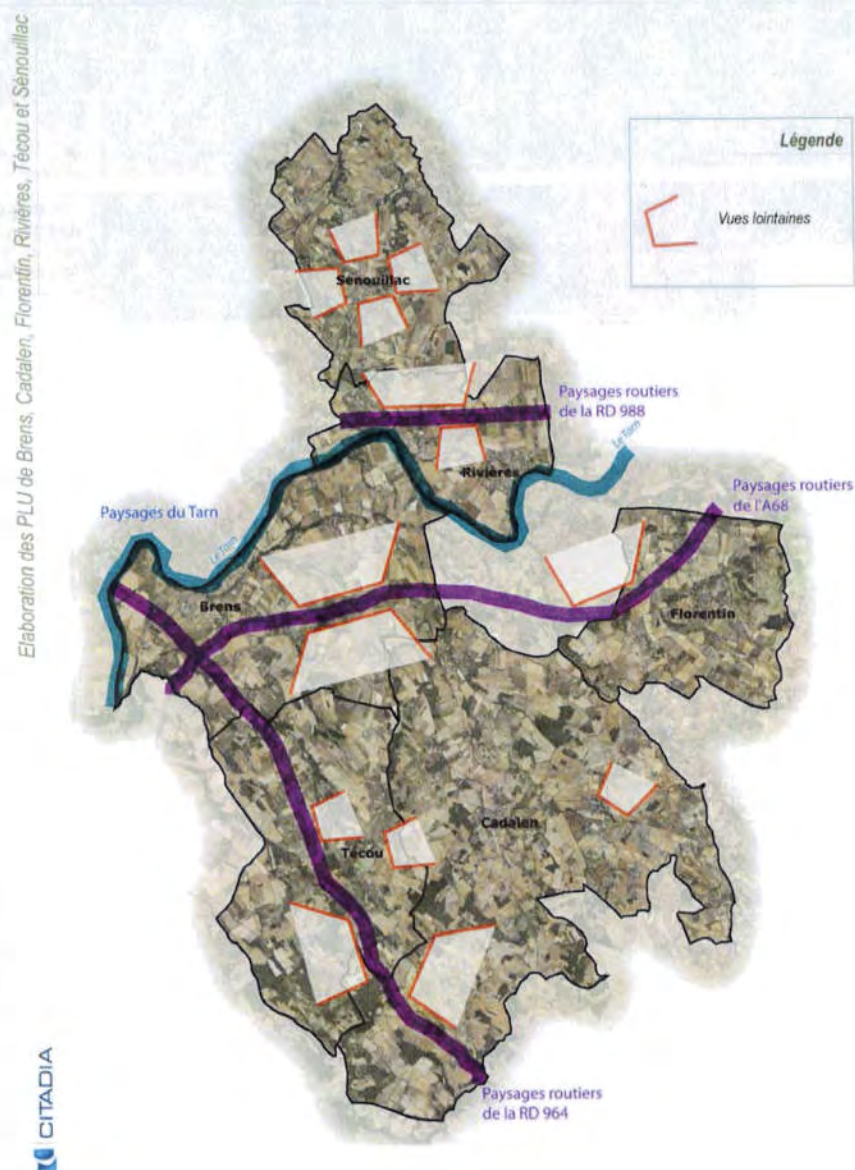
Perceptions depuis les axes routiers

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Un potentiel paysager certain :

- Les axes de communication structurants offrent une lecture privilégiée des paysages du territoire :
 - Les paysages routiers de l'A68
 - Les paysages routiers de la RD 988
 - Les paysages routiers de la RD 964
- Un paysage mis en scène ?

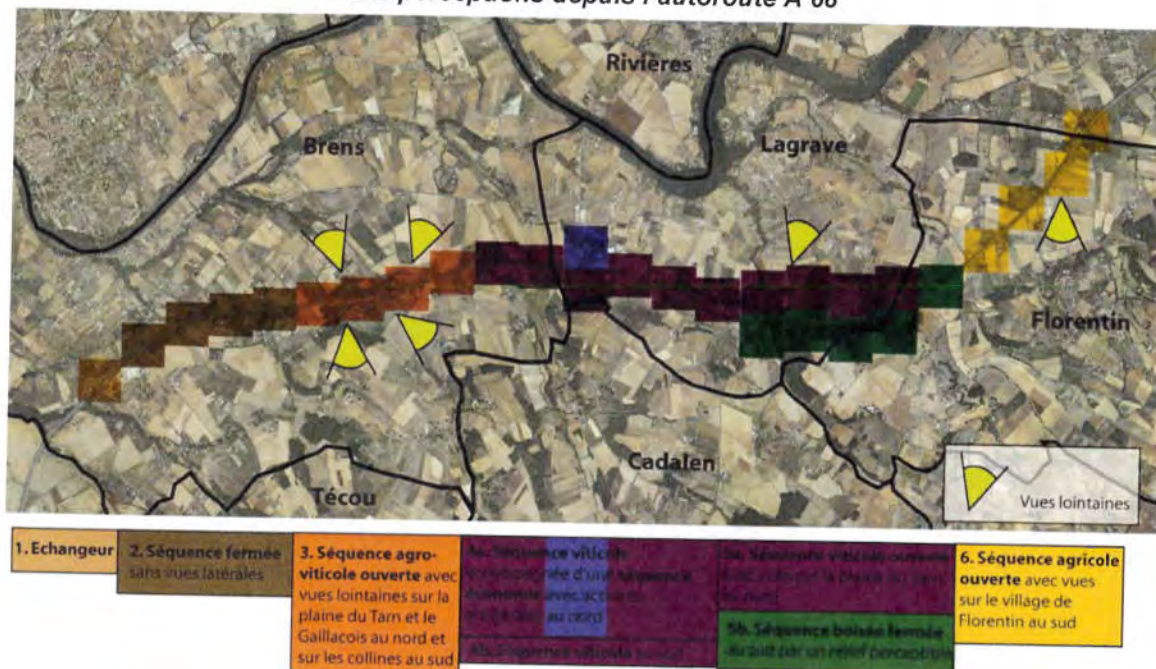
Perceptions



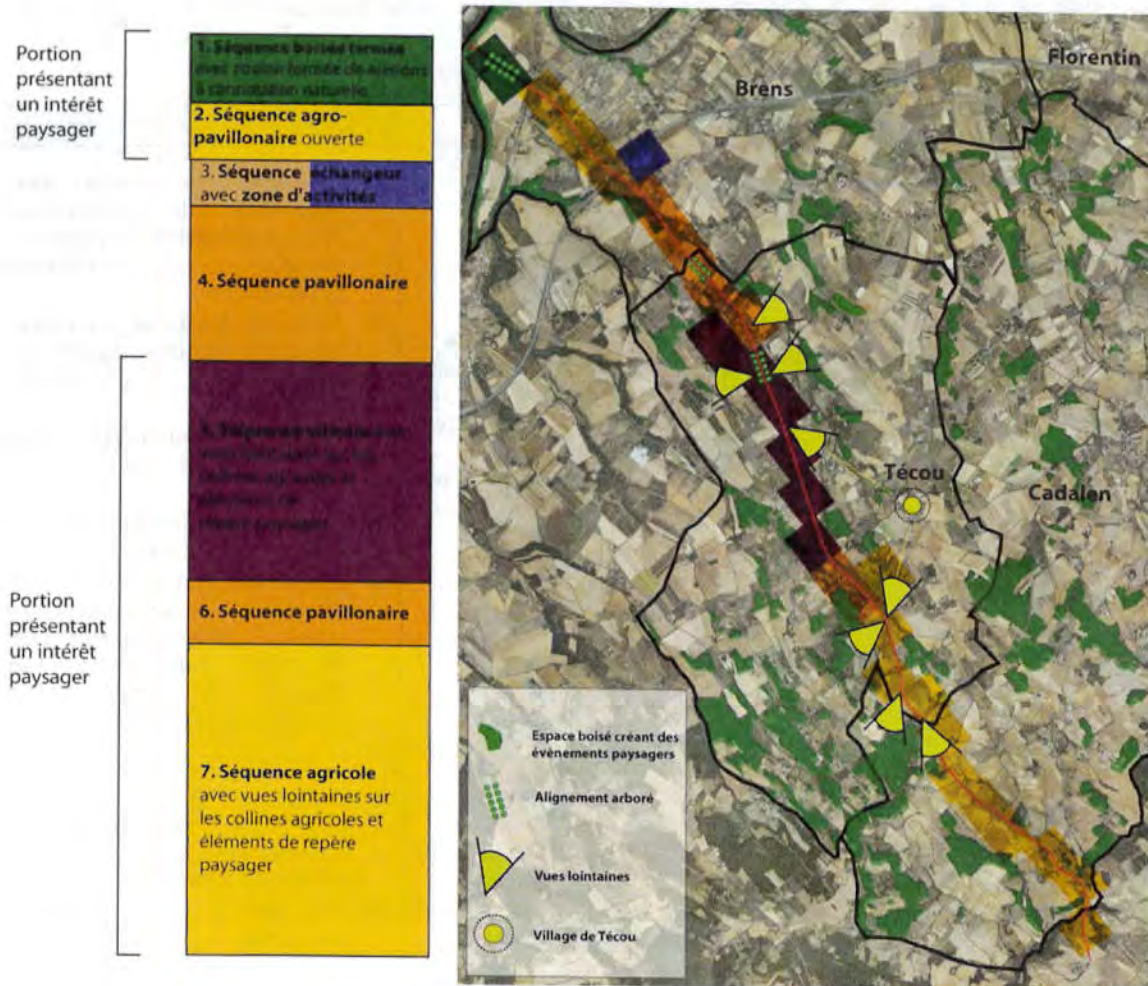
□ autoroute A □ suit de manière astucieuse la limite entre la plaine et les terrasses planes du Tarn au sud. □ Il permet ainsi une bonne découverte de cette entité, contrairement à l'entité des paysages de

collines qui est juste frôlée à Florentin. Le passage de l'autoroute offre à ses usagers une succession de paysages agricoles.

Les perceptions depuis l'autoroute A 68



Les perceptions depuis la Route Départementale 964



Source : Citadia, décembre 2009

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoignent d'une certaine richesse locale.

Cependant, cette richesse bien réelle semble peu/mal connue.

→ Le patrimoine végétal pourrait ainsi faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme : identification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5. §7 du Code de l'Urbanisme) afin d'en assurer la préservation, classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection stricte, mise en scène dans le cadre d'orientations spécifiques d'aménagement...

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le PLU veillera à gérer et à maîtriser l'urbanisation, en particulier sur les sites les plus exposés (lignes de crête, promontoire, pentes, ...).

QUELS ENJEUX PAYSAGERS POUR LES ANNEES A VENIR ?

Quels sont les grands principes paysagers à prendre en compte ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	↑ Un paysage rural et agreste identitaire et gage d'attractivité de la commune ↑ Un équilibre bois/vignes cultures garant de la typicité des paysages	↓ Un paysage fragile et en mutation : conflits d'usages entre les espaces naturels, agricoles et urbains ↓ Les hameaux peu structurés et une tendance à l'urbanisation diffuse	→ Préserver la trame verte (éléments de végétation), facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières → Préserver les espaces agricoles, facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières → Préserver la silhouette urbaine du bourg et valoriser les entrées → Renforcer l'identité et la lisibilité des hameaux → Etablir des limites nettes entre espaces agro-naturels et espaces urbains (porter une attention particulière aux franges et limites des enveloppes urbaines)
	↑ Un patrimoine vernaculaire présent ↑ Un patrimoine architectural et urbain de qualité qui participe à l'attractivité du territoire	↓ Un patrimoine vernaculaire non protégé ↓ vers une banalisation de l'urbanisation	→ Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural, facteurs d'identité locale → Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions à l'architecture contemporaine

1.3.3. ETAT INITIAL DES RISQUES ET DES NUISANCES

1.3.3.1. Les risques naturels majeurs

→ Problématiques partagées à l'échelle ou groupement des 6 communes

■ Les risques naturels majeurs

Commune	Inondation	Rupture de barrage	Tempête	Mouvement de Terrain (effondrement)	Mouvement de terrain (tassements différentiels)	Séismes
Brens	PPR Tarn Aval (approuvé le 19-04-2004)	Oui	Oui	PPR (approuvé le 27-09-2002)	PPR (approuvé le 13-01-2009)	Absence de PPR Zone de sismicité 0 : "sismicité négligeable mais non nulle"
Cadalen	PPRi Dadou (Approuvé en 2012)	Non	Oui	Non		
Florentin	☐ ui	☐ on	☐ ui	☐ on		
Rivières	☐ ☐ ☐ Tarn Aval ☐ approuvé le ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ui	☐ ui	☐ ☐ ☐ approuvé le ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
Sénoillac	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ on	☐ ui	☐ on		
Técou	☐ on	☐ on	☐ ui	☐ on		

Sources : PAC, DIREN, Prim.net

☐ La commune de Cadalen est concernée par ☐

■ les risques d'inondation :

☐ Un plan de prévention des risques d'inondation du Dadou a été prescrit le ☐ novembre ☐ ☐. Il est actuellement en cours d'élaboration.

Par ailleurs, le cabinet ☐ ☐ ☐ a réalisé en ☐ ☐ l'étude « programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles ». La commune a été classée en type de risque ☐ « crue périurbaine ».

■ le risque sismique

■ le risque de tempête

■ le risque de mouvements de terrain

La base de données sur les risques majeurs du ministère de l'environnement fait apparaître un arrêté du ☐ mai ☐ de catastrophe naturelle relatif aux mouvements de terrain et tassements différentiels.

Ces mouvements de terrain entraînent des désordres sur le bâti suite à des périodes de sécheresse exceptionnelle.

Une procédure pour l'élaboration d'un plan des risques naturels prévisibles sur les mouvements différentiels du terrain liés au gonflement et retrait des sols argileux a été élaboré sur l'ensemble des communes du département. Ce « plan de retrait gonflement d'argile » a été prescrit par arrêté préfectoral le 14 septembre 2004, modifié le 14 février 2005, et adopté par arrêté préfectoral en date du 14 janvier 2006.

Les zones soumises aux mouvements ne font pas l'objet d'interdictions de construire, mais sont soumises à des prescriptions de constructions essentiellement pour les habitations futures.

Le non respect du plan peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Une fois approuvé, celui-ci constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

L'étude « inventaire cartographique des mouvements de terrain » réalisée par le cabinet G. & P. en 2004, identifie un type de mouvement répertorié sur la commune : les tassements superficiels.

■ le risque feux de forêts

Les secteurs boisés situés sur le territoire de la commune peuvent être éventuellement exposés à des feux de forêts.

1.3.3.2. Les risques technologiques majeurs

■ Les risques technologiques majeurs

Commune	Transport de matières dangereuse	Canalisation de transport de gaz	ICPE (Installations classées)	Risque industriel
Brens	A1		Carrière d'extraction de dépôts alluvionnaires G. Agrégats Embouteillage ignoble de Gaillac	
Cadalen		DN 200 Brens-Graulhet	5 structures agricoles	
Lorentin	A1			
Privères	A1			Moulin de Privères
Énouillac	A1		Élevage canin	
Técou			Caves de Téco	

Sources : PAC, DIREN, Prim.net

La commune de Cadalen est concernée par :

- **Les risques liés au transport de matières dangereuses**

Le département du Tarn connaît un volume important de transport de matières dangereuses.

Le risque d'accident de transport de matières dangereuses peut se produire par la route et concerne principalement le transport de produits chimiques et pétroliers.

La commune peut être concernée par le risque d'accident des transport de matières dangereuses sur les principaux axes qui la traversent.

- **Les Installations classées pour la Protection de l'environnement**

La commune compte 0 exploitations agricoles relevant des ICPE.

- **Les canalisations de transport de gaz**

La commune est concernée par la présence de la canalisation de transport de gaz naturel (G) (G).

(G)rensiGraulhet.

1.3.3.3. Les sources ponctuelles de nuisances et risques sanitaires

Les nuisances sonores

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 porte sur classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Tarn :

Les infrastructures de transports terrestres, routières ou ferroviaires, actuelles ou projetées font l'objet d'un classement sonore des voies. Le classement porte notamment sur les voies routières dont le trafic moyen journalier est supérieur à 5 000 véhicules par jour.

Les infrastructures situées sur le territoire, induisant des nuisances sonores, ont été classées par arrêté préfectoral du 4 janvier 1999. Trois communes sont concernées : Brens, Florentin et Rivières.

Les axes routiers bruyants du territoire sont l'A68, la RD 988 et dans une moindre mesure la RD 964.

Le bruit des activités

En ce qui concerne les activités industrielles, les nuisances sont réglementées et leur réduction relève d'une application sur les installations classées.

Sur le territoire, aucun établissement industriel générant des nuisances sonores importantes ne semble être répertorié.

La commune de Cadalen n'est pas particulièrement exposée aux nuisances sonores (Source : PAPI)

Les nuisances d'origine agricole

Selon leur nature, les installations agricoles peuvent être génératrices de nuisances (bruits, odeurs, poussières, ...) ou sont sources de risque d'incendie.

Pour la commune de Cadalen, cinq structures relèvent des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) en déclaration et une en autorisation.

Les huit autres exploitations concernées par une activité d'élevage dépendent du Règlement Sanitaire Départemental.

Par ailleurs, pour la commune, près de 10% de la surface agricole est nécessaire pour l'épandage des effluents d'élevage de 10 exploitations. Ces parcelles sont situées à l'Ouest et au Sud de la commune.

Les plans d'épandage déposés en Préfecture ou en cours de réalisation de 10 exploitations représentent 10% de la surface communale. Il s'agit de 10 exploitations soumise au Règlement Sanitaire Départemental et d'une exploitation en ICPE autorisation.

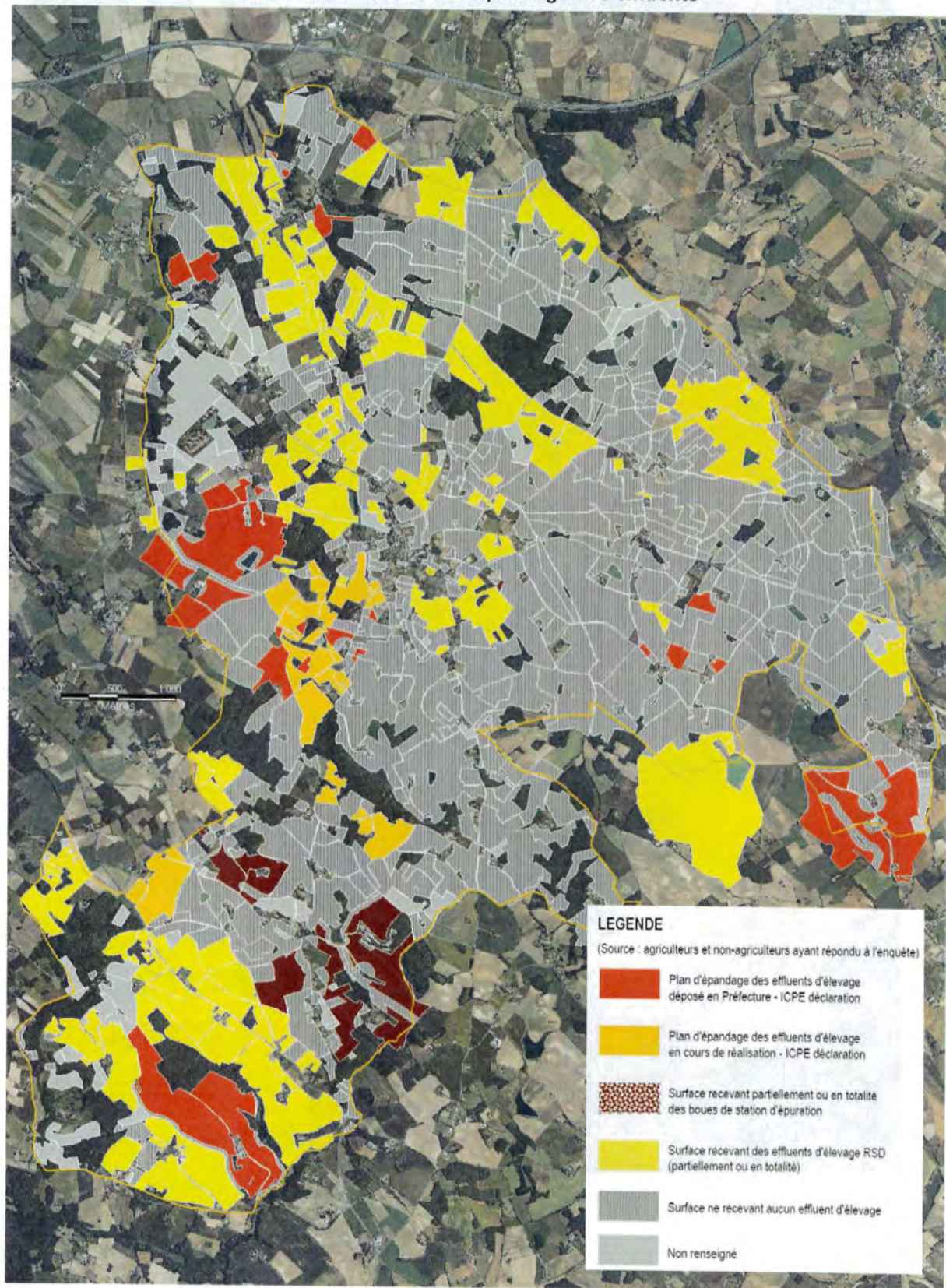
Les autres exploitations, au nombre de 10 et toutes au Sud, utilisent 10% de la surface pour l'épandage de leurs effluents d'élevage.

Afin de ne pas pénaliser l'activité des entreprises agricoles et laisser une marge de manœuvre au développement de leurs exploitations, il est recommandé d'éloigner les zones constructibles de 100 mètres de toutes les surfaces recevant des effluents d'élevage.

Concernant Cadalen, la priorité est au respect du plan d'épandage déposé en Préfecture. Les zones de « non constructibilité » se situent notamment à l'Ouest et au Sud de la commune.

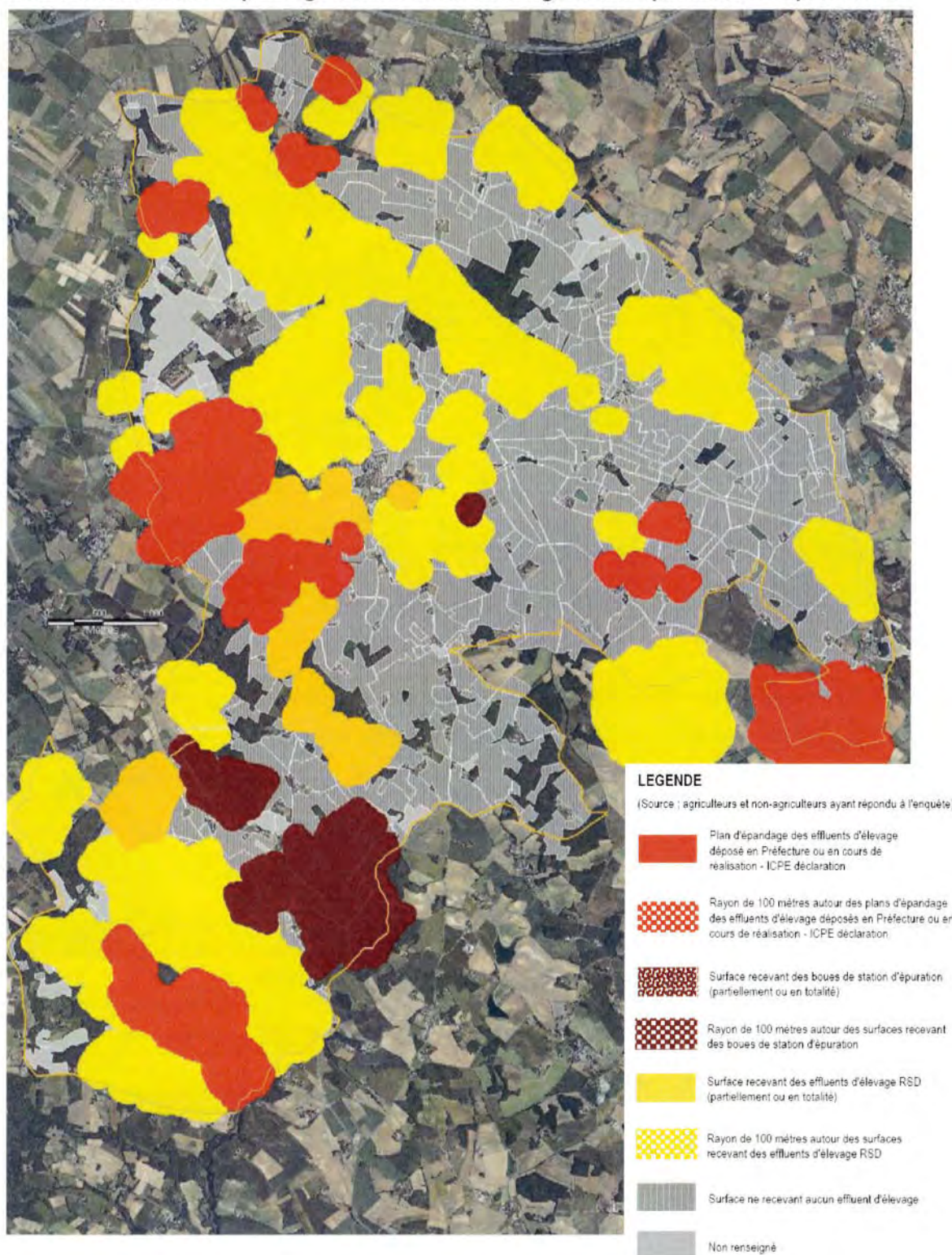
Les surfaces recevant des effluents issus d'élevages sans plan d'épandage déposé en Préfecture sont à préserver afin d'anticiper sur le développement futur des exploitations agricoles.

Les surfaces dédiées à l'épandage des effluents



Source : diagnostic foncier, rural et agricole, Chambre d'Agriculture du Tarn, 2011

Les surfaces dédiées à l'épandage des effluents d'élevage et leurs périmètres de protection



Source : diagnostic foncier, rural et agricole, Chambre d'Agriculture du Tarn, 2011

1.3.3.4. L'insécurité routière

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

Le territoire présente des infrastructures fortement fréquentées et plus ou moins dangereuses :

	Infrastructures concernées	Trafic (2005)
Brens	A68 RD 964	19000 véh/j. 2900 véh/j.
Cadalen	RD 964	2900 véh/j.
Florentin	A68	19000 véh/j.
Rivières	RD88	8400 véh/j.
Sénoillac		
Técou	RD 964	2900 véh/j.

Le village de Cadalen est traversé par la RD 964, voie relativement fréquentée.

En terme d'accidentologie, sur la période 2008-2012, il a été enregistré un accident mortel sur le territoire communal, sur la RD 964. Ce chiffre devra intégrer une réflexion globale sur le développement urbain aux abords des axes importants afin d'assurer la sécurité routière en particulier aux entrées d'agglomération.

→ Lien avec le document d'urbanisme

D'une manière générale, le Plan Local d'Urbanisme visera à maîtriser les extensions linéaires de l'urbanisation le long des routes, formes urbaines qui, le plus souvent, mettent en jeu la multiplication des accès et la création de carrefours dangereux.

→ Des aménagements de voirie destinés à améliorer la sécurité routière pourront faire l'objet d'Emplacements Réservés dans le Plan Local d'Urbanisme.

→ Le règlement du PLU intégrera également des dispositions particulières quant à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies publiques et quant aux conditions de desserte des zones urbaines et à urbaniser.

QUELS ENJEUX LIÉS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	↑	↓ Des risques naturels et technologiques en nombre	→ Veiller au respect de la prise en compte des risques naturels et technologiques
	↑	↓ Des nuisances sonores et des problèmes d'insécurité liés à la présence d'infrastructures routières d'envergure	→ Limiter les nuisances

SYNTHESE

Synthèse des enjeux

Dimension socio-démographique :

- Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté)
- Maintenir un équilibre intergénérationnel en s'appuyant notamment sur la présence d'une maison de retraite
- Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme de la construction adapté)
- Poursuivre les efforts de diversification du parc de logements (et donc de mixité sociale)
- Travailler sur le renouvellement urbain pour tirer profit de la vacance du logement
- Tenir compte de l'équilibre entre démographie / emploi / déplacements / habitat
- Diversifier le parc de logements en favorisant les logements de petite taille et les logements à caractère social

Dimension socio-économique :

- Favoriser le maintien de la maison de retraite
- Envisager des projets qui développeraient l'économie locale ?
- Etoffer l'offre en commerces et services de proximité
- Préserver et valoriser l'activité agricole (économie locale, entretien des paysages)

Dimension équipements-fonctionnement :

- Conforter les liaisons douces entre le bourg et les hameaux
- Conforter les équipements publics
- Mettre en adéquation les capacités d'approvisionnement des réseaux urbains avec les futurs besoins générés par le projet de développement urbain

Dimension environnementale et paysagère :

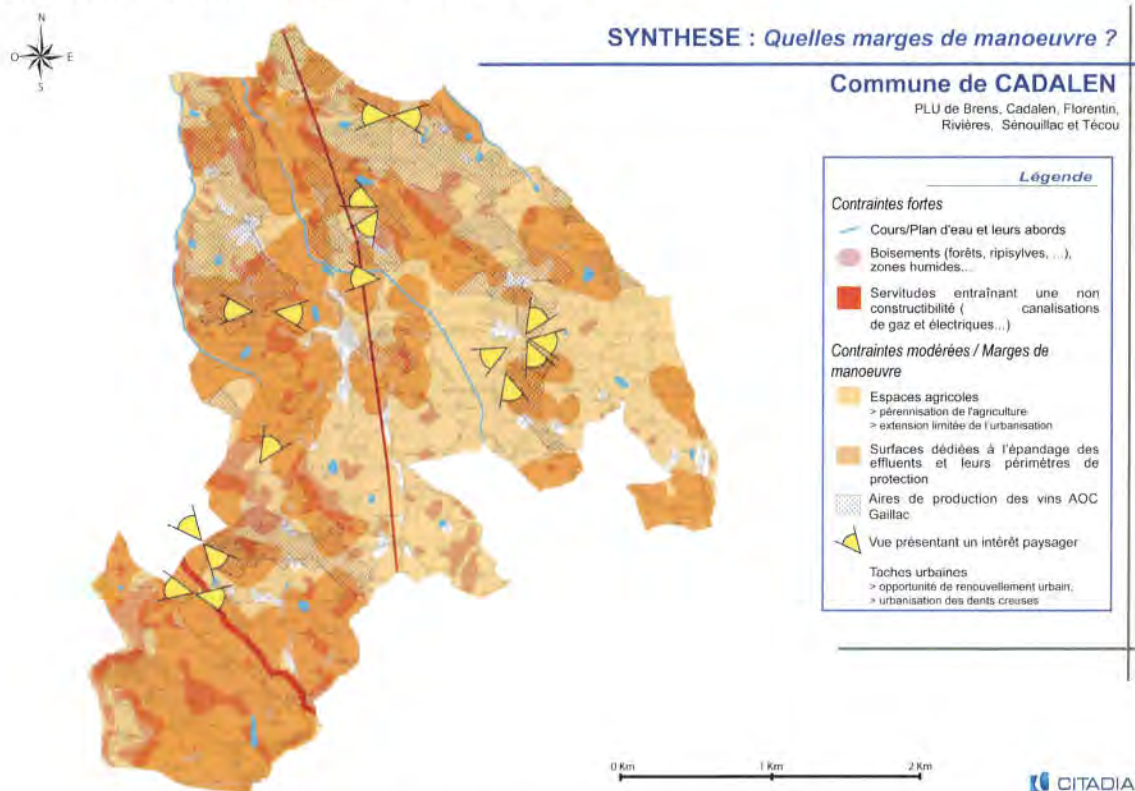
- Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ... vecteurs de biodiversité
- Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes
- Préserver les cours d'eau et leurs abords (en lien avec la gestion de l'assainissement)
- Prendre en compte les dispositions du SDAGE
- Préserver les terres agricole
- Préserver la trame verte (éléments de végétation), facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières
- Préserver les espaces agricoles, facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières
- Préserver la silhouette urbaine du bourg et valoriser les entrées
- Renforcer l'identité et la lisibilité des hameaux

- Etablir des limites nettes entre espaces agro-naturels et espaces urbains (porter une attention particulière aux franges et limites des enveloppes urbaines)
- Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural, facteurs d'identité locale
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions à l'architecture contemporaine

Risques et nuisances :

- Veiller à la prise en compte des risques naturels et technologiques
- Limiter les nuisances

Synthèse : quelles marges de manœuvre ?



Les marges de manœuvre sont relativement limitées, compte tenu de la présence significative d'espaces présentant des contraintes fortes ou modérées.

D'une part, les espaces naturels sensibles (boisements, zones humides, cours d'eau et leurs abords...) constituent des espaces devant être préservés de l'urbanisation. D'autre part, la présence de plusieurs servitudes entraînant une non constructibilité diminue également les marges de manœuvre quant à l'urbanisation future.

Les contraintes modérées sont principalement liées à l'agriculture. Les espaces agricoles, les surfaces dédiées à l'épandage des effluents et les aires de production AOC ont ainsi vocation à être impacté le moins possible par une ouverture à l'urbanisation.

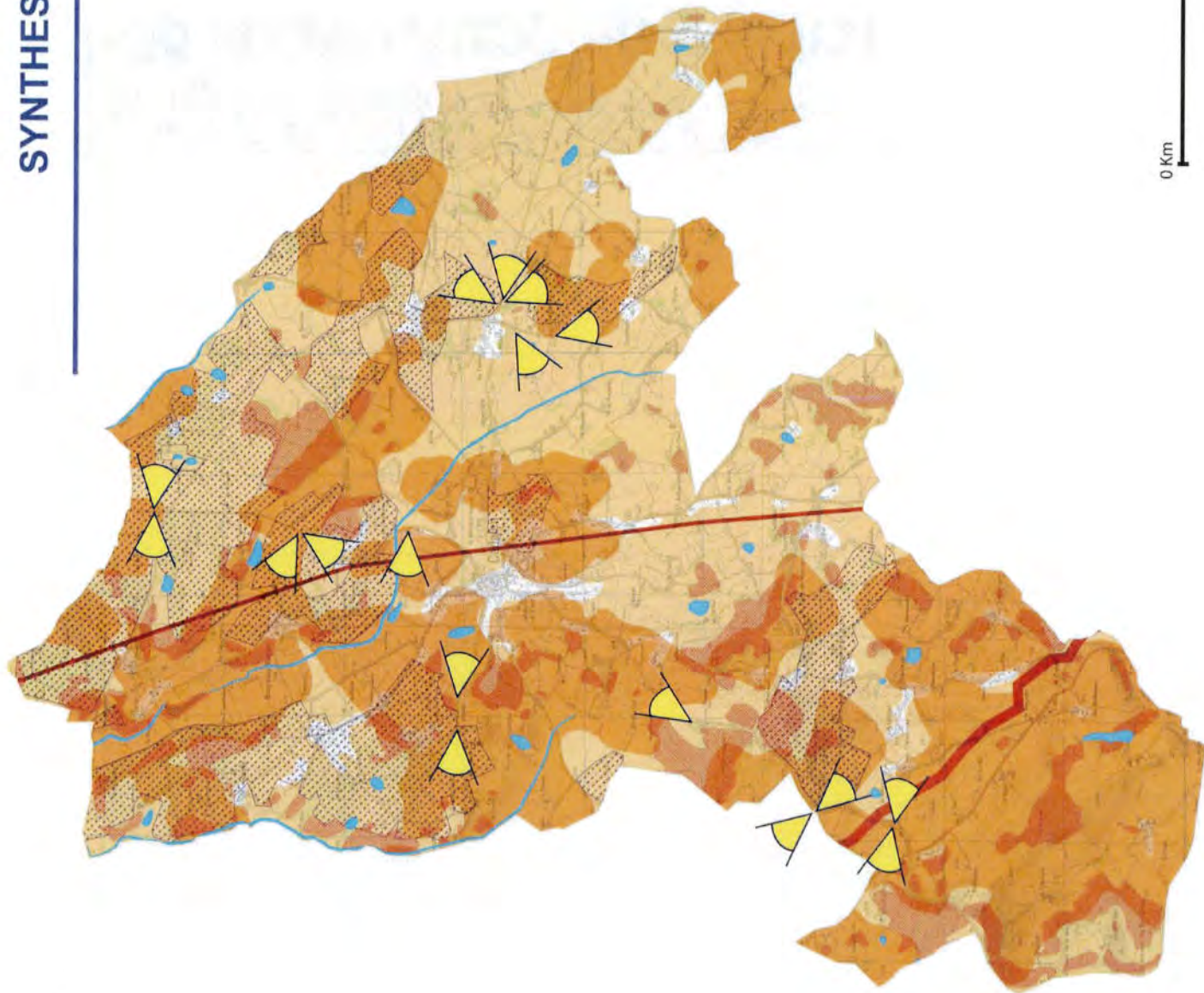
Les opportunités de développement consisteront donc à travailler :

- d'une part sur le renouvellement urbain de l'existant
- d'autre part sur la maîtrise et l'approche qualitative des extensions et des hameaux, en cohérence avec leur contexte spécifique.

SYNTHESE : Quelles marges de manoeuvre ?

Commune de CADALEN

PLU de Brens, Cadalen, Florentin,
Rivières, Sénouillac et Técou



Légende

Contraintes fortes

- Cours/Plan d'eau et leurs abords
- Boisements (forêts, ripisylves, ...), zones humides...
- Servitudes entraînant une non constructibilité (canalisations de gaz et électriques...)

Contraintes modérées / Marges de manoeuvre

- Espaces agricoles
 - > pérennisation de l'agriculture
 - > extension limitée de l'urbanisation
- Surfaces dédiées à l'épandage des effluents et leurs périmètres de protection
- Aires de production des vins AOC Gaillac
- Vue présentant un intérêt paysager
- Taches urbaines
 - > opportunité de renouvellement urbain,
 - > urbanisation des dents creuses



0 Km 1 Km 2 Km

[CHAP. II] JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU

2.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

2.1.1. LE SCENARIO ENVISAGE

Compte tenu de l'évolution constatée ces dernières années, de la configuration et des possibilités de développement de la commune, le rythme d'évolution démographique le plus vraisemblable semble être basé sur une croissance de l'ordre de 1,5 %.

Ainsi, avec une augmentation annuelle de la population de 1,5 % jusqu'en 2022, la population communale passerait de 1468 habitants en 2012 à près de 1704 habitants en 2022 soit environ 236 personnes supplémentaires.

Population	2012	2017	2022	Croissance 2012-2022	Croissance annuelle moyenne
Croissance 1,5 %	1468	1582	1704	236	24

Ménages	2012	2017	2022	Croissance 2012-2022	Croissance annuelle moyenne
Croissance 1,5 %	546	611	684	138	14

Pour atteindre cet objectif de croissance démographique, le PADD doit envisager la création d'environ 236 logements supplémentaires d'ici 2022.

Comme le présente le tableau ci-contre, le PADD devra prévoir une enveloppe de 14 ha de foncier à réserver, pour la création de ces nouveaux logements. Ce calcul est fait sur la base d'une surface moyenne de terrain de 750 m² comme le préconise le PLU du Pays Catala, Castides et Val d'Aud.

Nombre de logts	Surface de terrain par logement : 750 m ²	
	Surface à urbaniser en ha	Surface à réserver en ha
236	14	14

Une marge de manœuvre de 14 ha a également été prise en compte sur les futures zones à urbaniser pour intégrer la rétention foncière probable de certains terrains.

Le SCoT du Pays Gaillacois en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 80 000 habitants à horizon 2025, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 1,5 % et un millier d'habitants supplémentaires chaque année.
- ✓ Une production de 11 500 résidences principales d'ici 2025
- ✓ Une consommation foncière de 700 ha pour les besoins en logements
- ✓ 750 m² de terrain en moyenne par logement
- ✓ Une réduction de la consommation foncière pour le logement de 50 %.
- ✓ Objectif de 10 à 20 % du parc de logement en renouvellement urbain.

Sources : PADD du SCoT du Gaillacois

Le PLH de Tarn et Dadou en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 50 000 habitants à horizon 2013 sur la CC Tarn et Dadou
- ✓ Une production de 3000 logements à horizon 2013,
- ✓ 9,5 % des nouvelles résidences principales devront être à caractère social
- ✓ 37, 5 % de logements sociaux sur la production totale
- ✓ 30 % du parc de logements créés sur des surfaces de 1000 m²
- ✓ 30 % du parc de logements créés sur des surfaces de 800 m²
- ✓ 30 % du parc de logements créés sur des surfaces de 500 m²
- ✓ 10 % du parc de logements créés en habitat collectif

2.1.2. RECEPTIVITE DU TERRITOIRE : ADEQUATION ENTRE CAPACITE D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PADD

2.1.2.1. Rappel des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable

III.2.1.1. Structurer et accompagner le développement urbain à l'échelle communale

La municipalité de Cadalen souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant le rythme de construction qu'elle a connu ces dernières années. Toutefois, la commune souhaite mieux organiser le développement urbain en recentrant l'essentiel de l'urbanisation sur le village. Elle souhaite également diversifier son parc de logement en terme de densité, de forme urbaine, de mixité sociale.

Ces objectifs permettront de venir enrichir le phénomène de mixité des espaces agricoles et naturels de la commune.

Part ailleurs, ce développement urbain s'appuie sur le possible renforcement des équipements collectifs positionnement d'emplacements réservés.

III.2.1.2. Permettre le maintien et le développement des activités économiques

L'agriculture et la viticulture, la maison de retraite, l'artisanat et les commerces sont les principaux vecteurs de l'économie locale. Le projet vise à permettre le développement de ces activités et pérenniser le nombre d'emploi qu'elles induisent en compatibilité avec la préservation de l'environnement et avec la valorisation des paysages.

III.2.1.3. Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une certaine richesse architecturale (églises, pigeonniers, etc.), paysagère et écologique. Cet objectif du PADD exprime la volonté municipale d'assurer la préservation des aménités paysagères de la commune et des équilibres écologiques des espaces naturels mais également d'en faire une démarche de qualité environnementale pour mettre en valeur les paysages et les milieux sensibles, sans que cela n'interfère avec les activités existantes.

Ces risques et diverses contraintes sont de surcroît pris en considération.

2.1.2.2. Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Capacité résiduelle des zones U à des fins d'HABITAT

En ce qui concerne l'évaluation du potentiel constructible en zone urbaine (constructible immédiatement) et en zone U (demeaux sur lesquels une constructibilité limitée est autorisée), un repérage a été réalisé sur la base d'une analyse sur site complétée par une analyse cadastrale, et l'analyse des photos aériennes (cf. pages suivantes). Ce calcul tient compte de l'ensemble des parcelles considérées comme vierges de construction.

En effet, il est essentiel de faire une distinction entre les terrains sur lesquels une habitation est construite, de ceux qui sont totalement vides de construction et d'autres utilisés par une activité, un équipement, etc. Cette analyse permet de définir l'occupation foncière de la commune.

- les parcelles occupées construites, sur lesquelles se trouvent un ou plusieurs bâtiments, de quel que type que ce soit,
- les parcelles ou parties de parcelles occupées non bâties (qui font l'objet d'une forte rétention foncière) : parcelles pouvant servir de jardin à une maison d'habitation, de parking à un bâtiment commercial, ou de zone de loisirs à un bâtiment public par exemple.
- les parcelles non bâties, vierges de toute construction



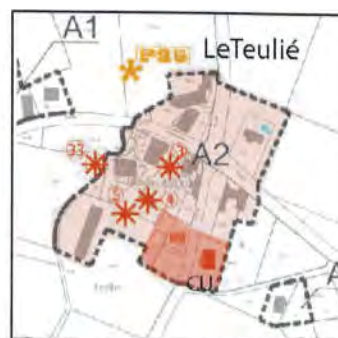
Il ressort de cette analyse un potentiel global de 100 logements à l'intérieur des zones urbaines et des zones à constructibilité limitée. Toutefois, l'urbanisation des dents creuses en centre-bourg ou dans les hameaux se heurte souvent à des blocages fonciers. Peu de jardins, certes non bâtis mais occupés, seront vraisemblablement bâtis dans les 10 ans à venir. La rétention foncière dans une commune comme Cadalen est relativement importante en zone urbaine (souvent supérieure à 30 %), compté dans le cas présent à 30 %.

En prenant en compte cette rétention foncière, le potentiel réel est donc estimé à une soixantaine de logements, soit environ 60 % des besoins.

Zone	U1	U2	U3	A2
Potentiel de création de nouveaux logements par zone	10	20	20	20
Total de logement				20
Total de logement (prise en compte de 30 % de rétention foncière)				57

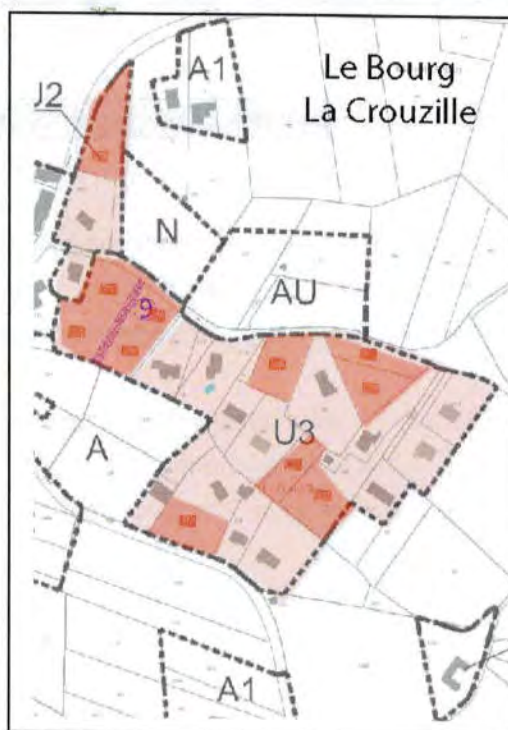
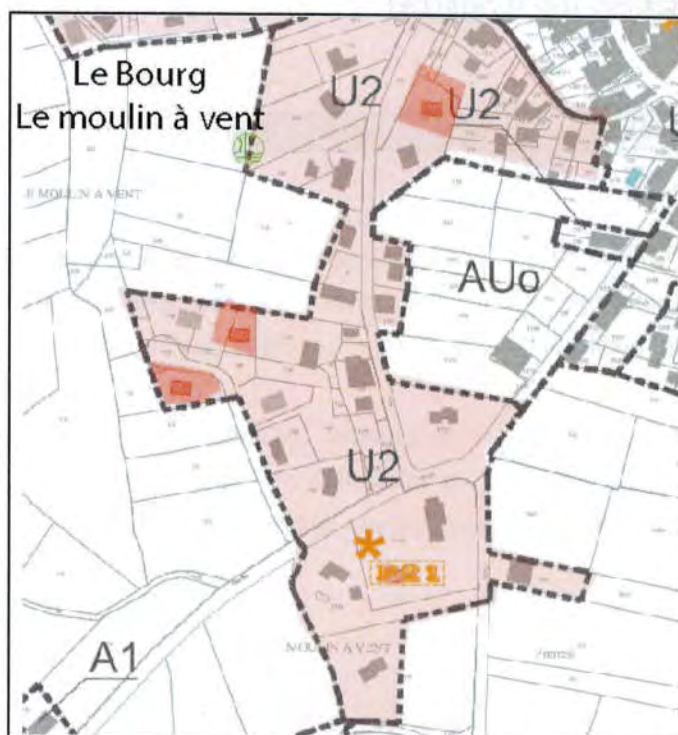
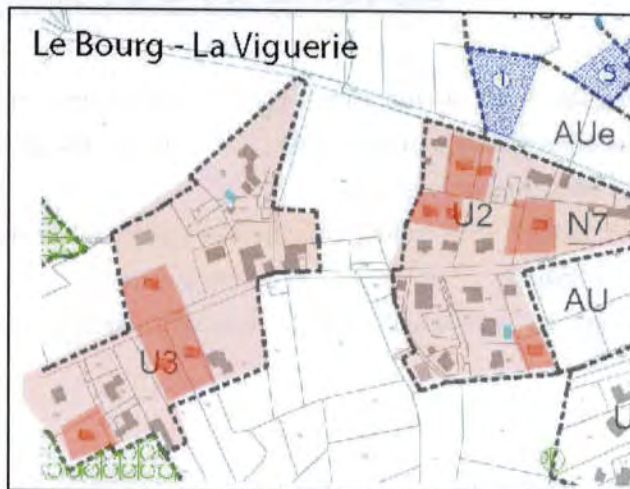
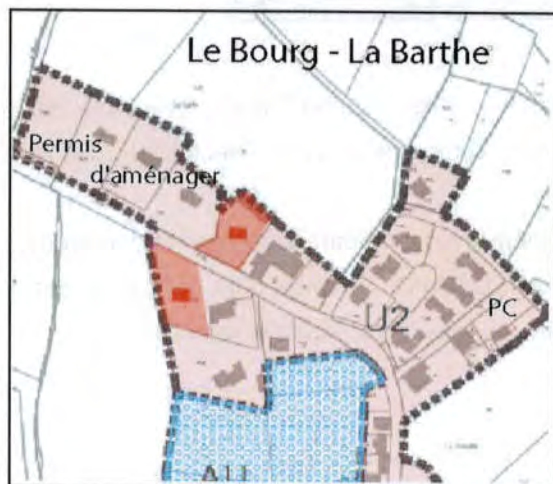
Localisation des dents creuses en zone U et A2

Potentiel constructible sur les hameaux





Potentiel constructible sur le centre bour



Réceptivité des zones AU à court et moyen termes et à des fins d'HABITAT

Zones à Urbaniser (Habitat)	5,2
------------------------------------	------------

Le plan local d'urbanisme ouvre à court et moyen termes, la planification, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 100 logements par hectare, conformément aux orientations spécifiques d'aménagement retenues.

Les zones urbanisées à court termes sont donc dimensionnées pour permettre la réalisation d'environ 100 logements à échéance 2020 soit environ 100 des besoins. Le calcul tient compte du fait que environ 10% de la surface de la zone sera affectée à la voirie, aux espaces publics et aux réseaux.

Réceptivité des zones AUO à long terme et à des fins d'HABITAT

Zones à Urbaniser fermées (Habitat)	3,1
--	------------

Le plan local d'urbanisme prévoit de réserver à long terme, la planification des fins d'habitat, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 100 logements par hectare. Les zones sont aujourd'hui fermées à l'urbanisation et pourront être ouvertes par voie de modification ou de révision simplifiée du document.

Les zones sont dimensionnées pour accueillir entre 100 et 150 logements en fonction de la rétention foncière moyen et long terme soit environ 100 des besoins. Le calcul tient compte du fait que environ 10% de la surface de la zone sera affectée à la voirie, aux espaces publics et aux réseaux.

Bilan global de la capacité d'accueil

Le potentiel de logement des zones couplé aux logements susceptibles de se créer en zone urbaine correspond à un potentiel global équivalent aux objectifs pressentis dans le SCoT qui préconisait la construction d'environ 145 logements par an.

	Logements prévus ¹		Coefficient de rétention foncière utilisé ou coeff. pour voirie et réseaux	Besoins fonciers / Potentiel foncier mobilisable
PADD	138 logements		30%	14 ha
Zonage	Capacités résiduelles en zone U1	0	30% de rétention foncière	Dents creuses
	Capacités résiduelles en zone U2	9		Dents creuses
	Capacités résiduelles en zone U3	13		Dents creuses
	Capacités résiduelles en zone A2	35		Dents creuses
	Capacité résiduelle totale en zones U et A2	57		Dents creuses
	Capacité des zones AU à vocation d'habitat	55	Voirie et réseaux : 20%	5,2 ha
	Capacité des zones AU0 à vocation d'habitat	33	Voirie et réseaux : 20%	3,1 ha
	Capacité totale en zones AU et AU0	88	Voirie et réseaux : 20%	8,3 ha
	145 logements			Dents creuses en U et A2 (environ 6 à 7 ha) + 8,3 ha

¹ Le nombre de logements prévus intègre le coefficient de rétention foncière ou le coefficient pour voirie et réseaux

Le calcul a pris en compte l'ensemble du foncier mobilisable, même celui qui le sera très difficilement : jardins, espaces publics à créer en cas de division parcellaire. Ainsi, si l'on tient compte de ce paramètre de rétention foncière d'environ 30%, la surface moyenne est d'environ 100 m² par logement ce qui est relativement faible par rapport à ce qu'on connaît la commune durant les dernières années.

Le SCoT est donc en accord avec le SCoT du Maillacois Castides et Caladou.

Les objectifs de réduction de la consommation foncière



Depuis l'approbation du PLU, il s'agit de savoir entre 1990 et 2010, ce sont 100 ha qui ont été urbanisés à des fins d'habitat pour des surfaces moyennes atteignant près de 100 m² par logement.

Ainsi, le PLU vise à réduire considérablement la surface moyenne par logement.

La prise en compte du renouvellement urbain

Pour permettre le renouvellement urbain, le règlement du PLU autorise le changement de destination des constructions dans les secteurs U, et le plan de zonage repère près d'une trentaine de bâtisses dans les zones agricoles A, AU, AA pouvant changer de destination. Le bâti ancien et d'intérêt patrimonial, présent sur ces secteurs pourra donc être reconquis. Toutefois, il est très difficile de quantifier cette reconquête de logements car cela dépend de la volonté des propriétaires.

2.1.3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES TEXTES EN VIGUEUR

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux tels que le schéma directeur, le schéma de cohérence territoriale, le plan de déplacement urbain, le programme local de l'habitat,

En plus du respect des normes supérieures, le plan local d'urbanisme de Madalen doit respecter un certain nombre de règlements et lois visant à organiser le développement de l'urbanisation.

Les réponses apportées par le plan local d'urbanisme aux différents textes juridiques en vigueur sont analysées de façon thématique par souci de lisibilité et de concision. Parmi les textes les plus importants, citons :

2.1.3.1. La politique territoriale

Le schéma de cohérence territoriale est un document stratégique et prospectif qui fixe des orientations de l'évolution d'un territoire intercommunal.

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Canton de Mairac, Mairac et Mairac approuvé en Conseil Municipal le 15 mai 2014.

Tout plan local d'urbanisme de commune intégrée dans un périmètre de SCoT doit :

- obtenir l'accord de l'établissement public chargé du SCoT pour modifier son plan d'occupation des sols en vue d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs préalablement classés en zone naturelle ou agricole, conformément à l'article 10 du Code de l'urbanisme
- être compatible avec le SCoT, lorsque ce dernier sera approuvé.

L'objectif stratégique du SCoT du Canton de Mairac, Mairac et Mairac est de mettre en oeuvre un aménagement équilibré du territoire, favorisant l'emploi par l'activité économique, facilitant le maintien et l'installation de populations et préservant les qualités paysannes et patrimoniales, et de prendre en compte les éléments fondamentaux d'un développement durable.

Le plan local d'urbanisme de Madalen se doit donc d'être compatible avec cet objectif stratégique et les orientations suivantes :

L'environnement et les paysages

Le Plan Local d'Urbanisme a pour ambition particulière de :

- réserver les espaces naturels agricoles et forestiers
- protéger les qualités paysagères et patrimoniales et utiliser ces qualités dans l'aménagement du territoire
- réserver la ressource naturelle en eau
- prévenir les risques majeurs et veiller à la préservation de la santé humaine
- contribuer à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

D'une manière globale, le Plan Local d'Urbanisme traduit les objectifs généraux de tout Plan, dans la mesure où les secteurs ouverts à l'urbanisation sont en lien direct avec les espaces actuellement urbanisés et en cohérence avec la présence d'équipements et d'activités et dans la mesure où les espaces non urbanisés les plus sensibles au regard de l'environnement sont protégés par des ceintures vertes (espaces naturels, espaces agricoles, bandes boisées classées en espace boisé classé) au plan de zonage, etc.

Le développement urbain programmé est en accord avec le Plan qui avait comme objectif un recentrage de l'urbanisation au plus près du village. Les surfaces définies en ZN, ZN2, et ZN3 correspondent à des parcelles libres au sein des espaces déjà urbanisés ou sont situées en continuité directe du village de Lathen.

Par ailleurs, le Plan, à travers les zones ZN et ZN2, phase le développement en ouvrant à l'urbanisation des secteurs à court, moyen et long terme.

Le Plan Local d'Urbanisme préserve environ 1000 ha de terres agricoles, soit 25% du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage et un règlement en adéquation avec les objectifs de préservation des espaces naturels et de la biodiversité. Les principales continuités écologiques et masses boisées sont ainsi maintenues.

Les espaces boisés près du bourg comme sur le restant du territoire sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle ou en espace boisé classé.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat, activités, équipements, etc.) sont encadrés par des dispositions qualitatives en matière d'accompagnement végétal et de gestion des eaux pluviales à travers les orientations spécifiques d'aménagement.

En matière d'utilisation d'énergies renouvelables le règlement du Plan Local d'Urbanisme encourage les constructions novatrices en autorisant les dispositifs alternatifs de production d'énergie et en offrant des droits de bâtir plus importants pour les constructions à haute performance énergétique (coefficient d'occupation du sol majoré).

Le Plan local d'urbanisme affiche une existence et une importance particulière. L'intégration par sa mise en œuvre des secteurs ouverts à l'urbanisation, à travers les orientations spécifiques d'aménagement, prise en compte des rapports de visibilité, gestion des abords, adaptation des densités selon le rapport au site, accompagnement végétal, etc.

Une identification des éléments de patrimoine au titre de la loi Cadastre permet de valoriser la richesse architecturale et patrimoniale de Guebwiller. L'utilisation de l'article 106 du Code de l'urbanisme, avec notamment la protection de nombreux pigeonniers et des églises et chapelles de la commune.

Le Plan local d'urbanisme a pris en compte les risques majeurs en limitant, voire en interdisant l'urbanisation dans les secteurs concernés (prise en compte des nuisances routières, etc.).

L'habitat et l'économie

Le projet se décline comme suit :

- Organiser et maîtriser l'urbanisation
- Créer des emplois pour alimenter la dynamique du territoire
- Mettre en place les conditions nécessaires pour l'accueil des entreprises

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Toutes les dispositions qui pouvaient être prises pour faciliter la diversification du parc de logement, notamment le locatif social, ont été portées au document d'urbanisme.

Ainsi, pour faciliter la mise en œuvre de la diversification du parc de logement et la mixité sociale, la commune a mis en place sur une zone stratégique l'obligation de réaliser 10% du programme de logements en logements sociaux.

Une majoration des droits de bâtir est également prévue sur l'ensemble des zones U pour inciter à la création de logements sociaux et favoriser la mixité sociale dans tous les secteurs voués à être urbanisés.

Le projet de Plan local d'urbanisme vise également à permettre la densification du bâti afin de consolider des coupures entre la ville et les secteurs pavillonnaires situés à proximité. Par ailleurs, le règlement s'attache à respecter les formes urbaines héritées dans les cours urbains (centre-ville, hameaux).

Le Plan local d'urbanisme concentre le développement urbain à proximité des espaces actuellement urbanisés, permettant une concentration des populations sur des espaces restreints et favorisant ainsi l'intérêt d'une amélioration des équipements, des liaisons routières et des cheminements pour modes doux.

Le Plan local d'urbanisme a pour objectif la mixité des fonctions urbaines. Il favorise ainsi l'implantation d'activités artisanales et commerciales en autorisant les commerces et l'artisanat dans les zones U, afin de relancer l'économie résidentielle et de proximité.

Les services

Le Plan local a pour ambition particulière de :

- concevoir le développement et la répartition de l'offre de service en cohérence avec l'organisation du territoire
- anticiper l'adaptation et la mise à niveau de l'offre de services à la population

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Le Plan local concentre très nettement les capacités de développement urbain sur le centre bourg afin de limiter le mitage et de renforcer l'accès aux équipements et services (école, commerces de proximité, maison de retraite, poste, mairie, équipements sportifs, etc.).

Il prévoit par ailleurs des possibilités d'extension ou de relocalisation d'équipements publics afin d'anticiper sur les besoins liés à la croissance démographique. Pour cela une zone a été définie à l'est du village et des emplacements réservés ont été positionnés au plan de zonage.

Les déplacements

Le Plan local a pour objectif de :

- articuler les stratégies de développement urbain et les politiques de déplacements
- renforcer le rôle des réseaux collectifs pour les déplacements interurbains
- développer les réseaux cyclables et inciter au report modal vers le vélo
- renforcer le réseau routier intercommunal et de contournement urbain autour du pôle maillocois
- réserver le réseau routier primaire, et anticiper son amélioration pour l'adapter à l'évolution des flux

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme a pleinement intégré ces dispositions. Certaines voies du centre du village étant relativement étroites, le Plan local a positionné des emplacements réservés pour un élargissement de ces dernières. Cela permettra d'assurer une meilleure circulation dans le village au vu de la croissance de l'habitat envisagée, des équipements à réaliser, etc.

Les orientations spécifiques d'aménagement prévoient l'aménagement de carrefours et intègrent systématiquement une dimension intermodale en prévoyant des cheminements doux reliant les nouveaux quartiers résidentiels au centre bourg. Aussi, au travers des travaux déjà réalisés par la commune et des futures orientations d'aménagement, la commune de Mailleval disposera terme d'une réelle ceinture verte piétonne autour du centre bourg.

2.1.3.2. La politique de la ville

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003, dite « Loi Urbanisme et Habitat »

Retranscrites dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il préconise une gestion économe de l'espace, une réponse sans discrimination à la diversité des besoins, la protection des milieux naturels et la prise en compte des problèmes de sécurité et de santé publique.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan local d'urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les articles L.121-4, L.121-5 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles visent à faire participer un maximum d'acteurs aux choix de développement de la collectivité et ce, sur deux grands registres : les personnes publiques associées et consultées d'une part et le Grand public d'autre part.

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme de Chamalen, en phasant l'ouverture à l'urbanisation en zones , et l'intérieur des orientations d'aménagement, veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Le , à travers le projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction réglementaire, veille à répondre aux principes énoncés en favorisant un développement équilibré, progressif, et structuré de la commune et un développement respectueux de l'environnement. Il prévoit une gestion équilibrée des

espaces. Il prévoit également plusieurs dispositions destinées à favoriser et induire une diversification du parc de logements, l'accueil d'activités économiques, etc.

Les choix du présent document visent à mieux maîtriser la croissance communale et à réduire, de façon importante, la consommation d'espace par des mesures destinées à favoriser la production de formes urbaines plus denses, plus qualitatives, au plus près du bourg.

Le bilan de la concertation, joint au dossier, permet d'apprécier le niveau d'association des différents acteurs autour de l'élaboration de ce PDU. Des réunions de travail avec les personnes publiques associées et consultées, les ateliers de travail sur le diagnostic et le projet entre les élus, le bureau d'études, la population et les personnes publiques associées, les réunions publiques, les expositions, et la mise à disposition du dossier en mairie ont permis de faire évoluer le projet de façon positive.

2.1.3.3. La politique du logement

Trois importantes lois ont notamment contribué à la politique du logement social. Elles visent à :

- développer une offre de logements diversifiée, accessible à tous
- assurer une mixité sociale de l'habitat
- adapter les dépenses de logement à la situation des familles
- promouvoir la qualité de l'habitat.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement »

La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme veille, dans son projet d'aménagement et de développement durable, à diversifier l'offre en logements, aujourd'hui monotopée.

Le conseil et le règlement ont notamment intégré les dispositions de la loi en favorisant la création de logements aidés à hauteur de 10 % dans un futur secteur résidentiel et donc à favoriser la mixité sociale.

2.1.3.4. La politique du transport et des déplacements

La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982, dite « Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs »

Cette loi fixe les grands objectifs de la politique des transports et précise le rôle des différents acteurs. Elle a été plusieurs fois modifiée afin d'intégrer des préoccupations d'ordre environnemental et de santé publique, en particulier la qualité de l'air et la lutte contre l'effet de serre.

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, dite « Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie »

Elle redéfinit les objectifs des plans de déplacements urbains.

Les dispositions du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme positionne des emplacements réservés qui permettront d'aménager des voies de manière à faciliter la circulation des habitants actuels et futurs sur le village de Madalen. Les modes doux (pistes cyclables et cheminements) sont prévus pour pallier au tout voiture.

2.1.3.5. La politique agricole

Loi n°99-574 du 9 juillet 1999, dite « Loi d'Orientation Agricole »

Cette loi met en avant la prise en compte des fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission,
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité,
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités,
- le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de montagne conformément aux dispositions de l'article 100 du Code Rural (préservation des terres agricoles et pastorales).

Les dispositions du plan local d'urbanisme

La chambre d'agriculture du Var a antérieurement élaboré un diagnostic foncier et agricole au préalable de l'élaboration du présent PLU, cette étude a été en partie réintégrée dans le diagnostic du PLU pour prendre pleinement en compte cette activité majeure de la commune.

Le plan local d'urbanisme favorise la préservation et la valorisation de l'activité agricole en classant en zone agricole les secteurs exploités et en prévoyant une limitation des extensions d'urbanisation. Une partie du territoire communal est classée en zone agricole.

Le règlement veille à assurer la pérennité des exploitations en prévoyant, au voisinage immédiat des sites d'exploitation, des possibilités de développement de constructions nécessaires à l'activité agricole. Ainsi, les grands ensembles agricoles, encore présents sur la commune sont préservés de tout développement urbain.

2.1.3.6. La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel

La politique de protection de la nature a pour objectif premier d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature

La loi n°95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement.

La loi Barnier édicte plusieurs principes majeurs :

- le principe de précaution, qui doit conduire à prendre à priori des mesures de prévention de dommages éventuels de caractère irréversible
- le principe de prévention, consistant à supprimer ou réduire à la source, chaque fois que cela est possible, les atteintes à l'environnement
- la connaissance de la sensibilité des territoires est donnée par l'État au travers d'inventaires nationaux, régionaux, départementaux. Ces inventaires constituent des outils d'aménagement et de gestion du territoire précieux dans la mesure où ils permettent d'orienter la destination des terrains inventoriés.

Les Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux, transposées en Droit Français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001

Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme

Il renforce la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi sur la protection de l'environnement de 1976 en indiquant les conditions dans lesquelles les collectivités concernées doivent procéder à une évaluation environnementale renforcée dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale
- plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 100 ha et comprenant une population supérieure ou égale à 100 000 habitants
- plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones ou d'une superficie totale supérieure à 100 ha
- plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article 111 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones ou d'une superficie totale supérieure à 100 ha
- choix de la collectivité en charge du document d'urbanisme affectent de manière notable des espaces couverts par des sites naturels

La commune de Madalen n'est pas concernée par un périmètre naturel

Les dispositions du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme veille à préserver et valoriser le patrimoine environnemental en classant en zone inconstructible les secteurs les plus sensibles (massifs boisés, zones humides, etc.). Ceux-ci sont identifiés précisément, notamment au travers du document graphique qui accompagne le règlement.

Les orientations du PLU allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement (définition d'emplacements réservés pour mettre en place des dispositifs d'assainissement collectif, prise en compte des milieux sensibles par un classement en zone naturelle, prise en compte de la gestion des eaux pluviales, etc.), ses choix n'en endront aucun risque d'altération, ou somme toute minimales sur l'environnement.

Le plan local d'urbanisme veille à assurer une consommation limitée de foncier à des fins urbaines et à ce que les nouvelles constructions en zone U soient raccordées au réseau d'assainissement.

2.1.3.7. La politique de protection de la ressource en eau

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau », et notamment son article 38II

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques

La loi n°2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

La directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en Droit Français par la loi du 21 avril 2004

Ces lois imposent la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Elles ont deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne du 22 décembre 2000, et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux. Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

Ces lois sont prolongées par de nombreux outils de planification et programmes d'actions (plans, schémas, notamment :

▪ **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévu par les art. L. 212-1 et 212-2 du Code de l'Environnement**

Le SDAGE, approuvé par l'Etat, constitue le document de référence fondamental du bassin douraronne pour mettre en œuvre la politique de l'eau, notamment pour la préparation des schémas d'aménagement et de gestion des eaux dans les sous bassins.

Le SDAGE fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent de la gestion et la protection des milieux aquatiques, de la gestion qualitative et quantitative de la ressource et de la gestion des risques (crues et inondations). Le SDAGE met en évidence l'importance de la protection des zones humides majeures ainsi que celle des milieux aquatiques.

La commune de Madalen est concernée par le SDAGE du bassin douraronne, approuvé le 12 décembre 2011.

La commune est par ailleurs dotée d'un schéma communal d'assainissement.

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme vise à protéger les espaces sensibles du point de vue écologique en empêchant tout développement de l'urbanisation.

Le Plan local d'urbanisme vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Les projets de développement qui peuvent générer une imperméabilisation des sols ou une modification du régime hydrologique s'inscriront dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE en termes de gestion quantitative de la ressource. Le règlement du Plan local d'urbanisme vise ainsi à ériger les eaux pluviales de toute nouvelle construction sur son emprise foncière et à limiter le rejet des eaux pluviales vers les exutoires naturels. L'article 10 du règlement prévoit, à cet effet, des dispositifs de traitement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'article 11 oblige au raccordement à l'assainissement collectif de l'ensemble des zones à urbaniser. Enfin, un emplacement réservé est positionné pour prévoir à terme l'extension de l'actuelle station d'épuration.

2.1.3.8. La politique de protection et de valorisation des paysages

Les lois suivantes visent un triple objectif :

- connaissance générale des architectures et des paysages
- protection du bâti et des paysages remarquables
- prise en compte systématique du bâti et des paysages remarquables dans les projets d'aménagement.

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993, dite « Loi Paysage »

La loi paysage impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution (article 10 du Code de l'urbanisme).

* Le SDAGE constitue un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre géographique cohérent, d'échelle plus petite que le bassin douraronne. Pour le moment il n'en existe pas sur la commune.

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme de Cadalen présente un inventaire des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés au titre de l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme. Les églises et chapelles de Cadalen et de nombreux pieux ont été identifiés.

La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du Plan local d'urbanisme.

Les principaux éléments du Grand paysage, notamment les boisements et espaces agricoles ouverts sont préservés de tout développement par un classement en zone naturelle ou agricole.

La combinaison de ces différents outils de protection, de préservation et de valorisation mis en œuvre à l'échelle de la commune permettent de garantir une réelle prise en compte des éléments à protéger et valoriser sur le territoire communal.

Afin de compléter le dispositif, et de réellement permettre la préservation et la valorisation du cadre de vie qui constitue une des orientations fortes du SCoT, les articles 11 et 12 du Règlement du Plan local d'urbanisme ont été renforcés. Dans l'ensemble des zones, ces articles reformulés, visent à assurer une préservation de la qualité patrimoniale des entités urbaines, une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, une préservation de la végétation existante, notamment dans les espaces urbanisés.

Enfin, les articles 13, 14 et 15 ont été travaillé avec attention dans l'ensemble des zones afin de maîtriser la forme urbaine et son évolution.

La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et Loi du 2 mai 1930 sur la protection des sites

- La commune de Cadalen compte 2 églises : Ruines de l'ancienne église et l'église de Labriac inscrites à l'inventaire des Monuments historiques sur son territoire. Toutefois ces monuments ne sont pas classés.

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Le PLU a pris en compte cette inscription aux monuments historiques. Les deux églises ont d'ailleurs été identifiées au titre de l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme.

La loi n°95-101 du 2 février 1995 retranscrite à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

La commune de Cadalen n'est pas soumise à cet article.

2.1.3.9. La politique de protection du patrimoine archéologique

La loi n°41-1011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux concourant à l'aménagement.

Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les dispositions du plan local d'urbanisme

La commune de Madalen n'est pas concernée par la présence de sites archéologiques.

2.1.3.10. La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995

Cette loi prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les dispositions du plan local d'urbanisme

La commune de Madalen n'est pas soumise à cet article.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels

Le Code de l'urbanisme et le Code de la Construction énoncent différentes prescriptions relatives à la prise en compte des risques, dans le prolongement de cette loi.

L'état des lieux des risques concernant la commune de Madalen est exposée dans le chapitre Etat initial de l'Environnement du présent rapport.

Les dispositions du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme a pris en compte le plan de prévention des risques dans la traduction réglementaire de son projet.

2.1.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

code	Nom de la Servitude	Texte Législatif	Acte d'institution	Service responsable
AC1	Protection des monuments historiques - église Cabriac - ancienne église Cadalen	- Article 1 à 5 et 13bis de la loi du 31/12/1913 modifiée. - Article 28 de la loi du 02/05/1930 modifiée.		Ministère de la Culture Service Départemental de l'Architecture
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de Gaz. Canalisation DN200 Brens-Graulhet	- Article 12 de la loi du 15/06/1906 modifiée. - Article 35 de la loi du 08/04/1946 modifiée. - Décret n°67-886 du 06/10/1907. - Décret n°85-1108 et 85-1109 du 15/10/1985.	Arrêté ministériel du 04/06/2004	TIGF secteur de Montauban Rue Aristide Bergès ZI Nord - secteur 4 82000 Montauban
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. Ligne 63 kV Graulhet-Rivières	- Article 12 de la loi du 15/06/1906 modifiée. - Article 298 de la loi des finances du 13/07/1925 - Article 35 de la loi du 08/04/1946 modifiée.	Décret ministériel du 01/08/1979	Groupe d'Exploitation Transport Languedoc-Roussillon 20 bis, av. de Badones prolongée 34500 Béziers
PT1	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.	Articles L57 à L62 et R27 à R39 du code des Postes et Télécommunications.	Décret du 02/12/1993.	France Télécom Unité Infrastructure Réseau Albi.
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et réception exploités par l'état. - Liaison hertzienne Toulouse-Albi : tronçon Parisot-Castelnau de Lévis-Montauriol.	Articles L54 à L56 et R21 à R26 du code des Postes et Télécommunications.	Décret ministériel du 01/08/79	France Télécom Unité Infrastructure Réseau Albi
	PPR: Plan de Prévention des Risques Naturels « mouvement de terrain retrait-gonflement d'argile »	Article 66 de la loi 2003-699 du 30/07/2003	Arrêté préfectoral du 13/01/2009	Préfecture du Tarn.

Source : Porter à Connaissance de l'Etat.

Les dispositions du plan local d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publiques sont reportées en totalité dans les annexes du plan local d'urbanisme. Elles ont été pleinement intégrées à la réflexion.

2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.2.1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités notamment pour les zones agricoles et naturelles et de la morphologie urbaine du quartier.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'auster la traduction réglementaire.

Ce document est organisé comme suit :

Zonage

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	... selon la vocation ... selon la morphologie urbaine ... selon le gradient de densité du bâti	<i>Mixtes / habitat dominant</i> : U1, U2, U3 <i>Equipements</i> : UE
A URBANISER Dites « AU »	... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) ... selon la vocation et la densité du bâti	<i>Court ou moyen terme / Habitat</i> : AU, AUA, AUB <i>Court ou moyen terme / Equipements</i> : AUE <i>Long terme / Habitat</i> : AUo
AGRICOLLES Dites « A »	... selon la vocation	<i>Agricoles</i> : A, A1, A2
NATURELLES Dites « N »	... selon la vocation	<i>Naturelles</i> : N <i>Naturelles habitées</i> : N1 <i>Naturelles spécifiques (Sport et loisirs, Activités touristiques, station d'épuration, jardins)</i> N2, N3, N5, N7

Classements particuliers

ER : emplacements réservés

Article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme : éléments remarquables au sens de la loi : a) sa

EBC : espaces boisés classés

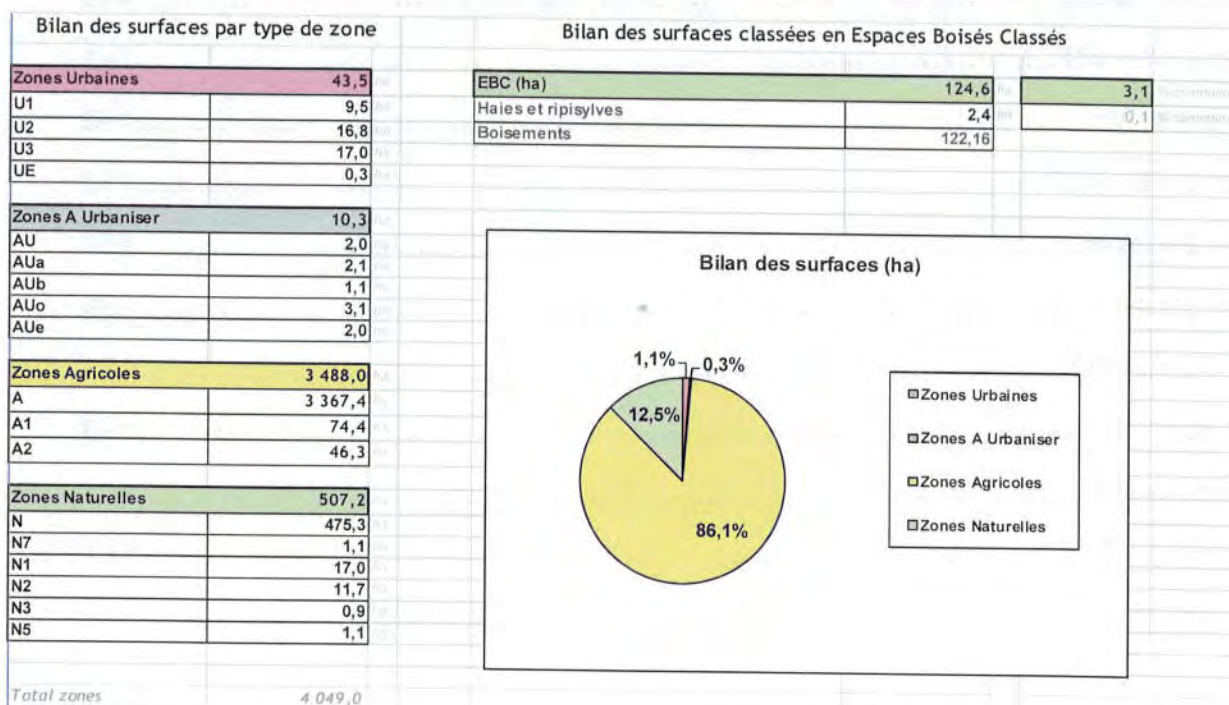
L.123-3-1 du Code de l'urbanisme : bâtiment identifié en zone agricole pouvant changer de destination.

Article L.123-1-5 16 du Code de l'urbanisme : servitude logement social

2.2.2. BILAN DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à favoriser le développement des espaces situés en continuité du bâti existant. Les principaux espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement des fins urbaines.



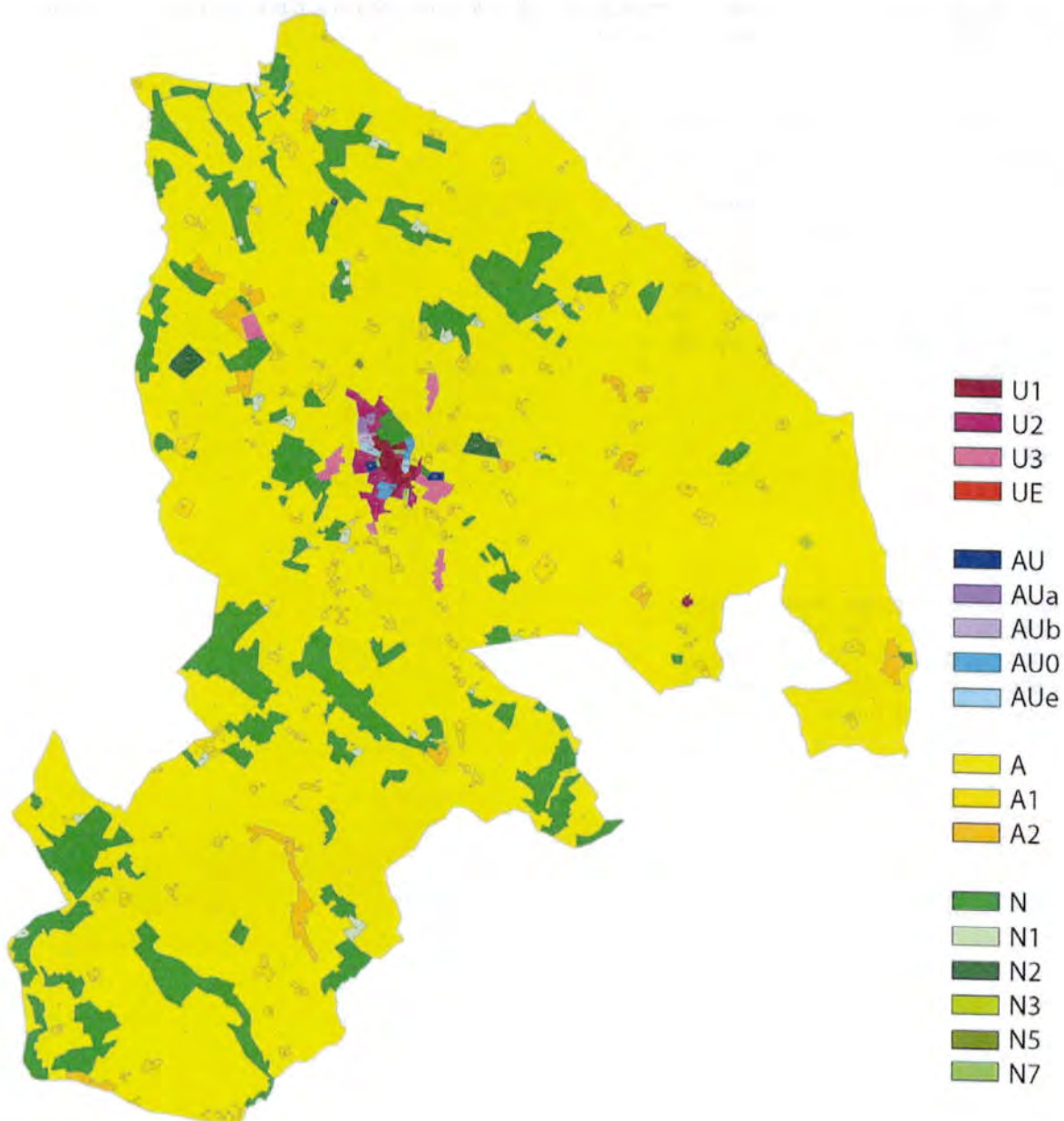
JUSTIFICATION DES DELIMITATIONS ET DES REGLES EN ZONES URBAINES

La Zone U1.....	125
Les Zones U2	129
Les Zones U3	133
La Zone UE.....	136
Les Zones AU	141
La zone AUe	148
Les Zones AU0	152
Les Zones N.....	158
Les zones N	159
Les zones N1	159
La zone N2.....	160
La zone N3.....	161
La zone N5.....	162
La zone N7.....	162

2.2.2.1. Zonage global

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités notamment pour les zones agricoles et naturelles et de la morphologie urbaine du quartier.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'ajuster la traduction réglementaire utilisation d'indices pour les différencier.



2.2.2.2. Les choix relatifs aux zones urbaines

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« 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 ».

Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

Ces zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques. Le plan local d'urbanisme retient 4 types de zones urbaines :

- la zone U
- la zone U
- la zone U
- la zone U

Ces règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillés dans le diagnostic aff. Les formes urbaines



Les zones urbaines couvrent au total 1,1 % de la surface communale

La Zone U1

Objectif et destination de la zone U1

La zone U1 correspond au centre ville de Cadalen, non seulement le plus ancien et le plus dense de la commune. Cette zone est située sur un promontoire et a vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques (commerces, services, etc.) et des équipements.

Le règlement de la zone U1 vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle du bâti : densité, aspect des constructions,...

La zone urbaine U1 couvre au total 9,5 ha.

Justification du zonage

La zone U1 du présent PLU correspond à la délimitation du centre historique dont les caractéristiques ont été précisées dans le diagnostic initial. Afin de préciser le centre urbain, pour rappel, cette zone se caractérise par un bâti très dense et présente une double organisation, d'une part elle est circulaire autour de l'église Notre Dame du Puy et d'autre part elle se fait le long de la rue qui confère au village un caractère de village. Le bâti s'organise également autour de placettes souvent arborées.

L'implantation du bâti est essentiellement ou à très forte majorité alignée sur la rue. Les bâtisses comptent le plus souvent des jardins ou des parcs à l'arrière qui font office d'espaces de respirations à l'intérieur de cet espace bâti relativement dense.

L'emprise au sol du bâti des zones U1 est fortement élevée, ces quartiers tranchent ainsi fortement avec les quartiers résidentiels pavillonnaires environnant beaucoup plus aérés.



Justification du règlement

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La zone 1 interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings, ... Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, toutes les occupations qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées parfois sous certaines conditions précisées à l'article 2 comme les installations classées ou les secteurs soumis à un plan de prévention des risques.

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Les deux articles sont rélementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie qui permettent la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il interdit également les sorties sur la voirie pour des questions de sécurité.

L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe et impose également une gestion des eaux pluviales qui permette de ne pas accroître les débits par rapport à la situation actuelle d'imperméabilisation des terrains.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans cet article il est possible de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

La zone 1 de Madalen est en grande partie couverte par l'assainissement collectif. Toutefois, en l'absence d'assainissement collectif, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques privilégient le maintien du principe d'alignement dominant du centre-bourg en apportant quelques exceptions dans les rares cas où notamment une construction se situerait en continuité d'une construction implantée en retrait. Cette politique vise à maintenir tant les alignements existants que les fonds de parcelles non bâtis.

Comme dans l'ensemble des zones, hors agglomération, il est imposé pour des questions de sécurité et de nuisances que les constructions s'implantent à une distance minimum de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie, et de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales 10 mètres en cas de plantations.

Les piscines sont à implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de l'emprise des voies départementales et d'un mètre cinquante de l'alignement des voies communales pour éviter tout problème de fréquentation des voies. Un retrait trop restreint peut provoquer des effondrements du domaine public. Notons toutefois que les possibilités d'implanter des piscines sont limitées dans la zone 1 de par la configuration des parcelles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation privilégient tout d'abord le maintien des principes d'implantation relevés le centre du village où dominent des implantations sur les limites séparatives. Seule une différenciation est apportée sur les possibilités d'implantation en limite lorsque la façade des parcelles est supérieure à 10 m de largeur afin d'éviter à un éventuel pétitionnaire de réaliser une façade de 10 ou 11 mètres s'il possède un terrain de grande largeur. Dans ce cas, la construction peut s'implanter sur une seule limite séparative, tout comme les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 10 m. Les ombres portées sur les terrains voisins sont dans ce cas négligeables et il serait illogique d'imposer l'édification d'une construction qui aille de limite en limite.

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

Cet article n'est pas révisé en 2019 pour permettre la densification de cette zone. Ainsi, les extensions ou les nouvelles constructions doivent se faire en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines traditionnelles.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas révisée afin de favoriser l'optimisation des rares opportunités foncières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la zone AU du présent POS est limitée à 10 m à la toiture ou à l'acrotère, ce qui correspond aux hauteurs des bâtiments existants aujourd'hui comme en témoignent les analyses de morphologie urbaine. Compte tenu du gabarit de certains bâtiments, réviser la hauteur au faitage n'est pas évident si l'on souhaite conserver une pente de toiture traditionnelle en accord avec les matériaux utilisés (principalement la tuile canal). La hauteur est donc révisée à la toiture pour assurer une cohérence sur le front de rue sans interdire les débords de toiture comme ils peuvent exister sur certains édifices anciens.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

L'article 11, qui concerne l'aspect extérieur des constructions, a été entièrement révisé afin d'assurer une parfaite cohérence et le souhait des élus de favoriser des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (existence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements et le caractère architectural des constructions traditionnelles). Toutefois, le règlement autorise les dispositifs photovoltaïques en toiture (production eau chaude ou électricité) sous condition qu'il s'intègre au bâti traditionnel.

Article 12 : Stationnement

Le POS prévoit des normes de stationnement pour permettre à la commune de gérer le stationnement à l'intérieur du centre bourg. Il est également imposé la création d'un local à vélo et d'un local à ordures ménagères pour les immeubles de plus de 100 m² de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article ... précise que les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale et renvoi pour information à une annexe au règlement qui présente des essences sans être limitative.

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone urbaine.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé dans la zone ..., l'ensemble des autres règles permettant de garantir le maintien de la morphologie de son bâti.

Les Zones U2

Objectif et destination de la zone U2

La zone U2 correspond à la périphérie immédiate du centre bourg.

La zone urbaine U2 couvre au total 17 ha.



Justification du zonage

Cette zone de densité plus faible que la zone U1 regroupe les extensions immédiates du centre ville. L'ensemble des secteurs U2 se situe autour du bourg de Cadalen. Ils correspondent aux quartiers résidentiels de type pavillonnaire où les maisons sont souvent et presque exclusivement implantées en milieu de parcelle. Ces secteurs ne sont pas en totalité raccordés au réseau collectif d'assainissement. On trouve ainsi des parcelles de grandes superficies. Dans ces secteurs, souvent sensibles en termes d'impact paysager, le règlement a été écrit de façon à permettre le comblement des dents creuses ou la division contrôlée des grandes parcelles sans chercher une densification accrue.



Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La vocation principale de la zone reste l'habitat et les équipements ou activités économiques qui lui sont liés. Ainsi les constructions d'usage artisanal ou commercial sont autorisées s'il s'agit d'activités qui fonctionnent avec le quartier (commerces de proximité, artisans) c'est pourquoi elles sont limitées aux activités ne présentant pas de risques ou de nuisances pour les populations.

La zone interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings... Rappelons néanmoins que les occupations qui ne sont pas strictement interdites dans l'article 1 sont de fait autorisées.

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Les deux articles sont réajustés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. Il interdit également les sorties sur la voirie pour des questions de sécurité.

L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Pour ces dernières, les débits de sortie devront être minimaux aux débits existants avant la construction du terrain pour que l'imperméabilisation des terrains n'en entraîne pas des dysfonctionnements en terme de gestion des eaux pluviales.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La zone de cadalen est en partie couverte par l'assainissement collectif. Toutefois, en l'absence d'assainissement collectif, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ont été différenciées en fonction de la pente des terrains. Ainsi, sur un terrain plat les constructions doivent s'implanter dans une bande de 3 m et sur un terrain en pente les constructions peuvent s'implanter dans une bande de 4 m.

Comme dans l'ensemble des zones, hors agglomération, il est imposé pour des questions de sécurité et de nuisances que les constructions s'implantent à une distance minimum de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie, et de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales 10 mètres en cas de plantations.

Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions sur une seule limite ou en retrait des deux limites. La zone est aujourd'hui composée de constructions pavillonnaires en milieu de parcelles, une surdensification pourrait poser de réels problèmes d'intégration dans le paysage à moyen terme.

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

Cet article n'est pas réajusté en zone pour permettre de réaliser les extensions ou les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines existantes. Cela permet aussi de limiter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Pour favoriser la densification tout en ne créant pas de ruptures franches avec les formes urbaines actuelles, l'emprise au sol décroît depuis les zones U1 vers les zones U2.

Elle n'est pas réglementée en zone U2 de manière à donner des possibilités de densification importantes sur le centre du village. Dans les zones U1, le RPA est fixé à 0,2 afin d'assurer la préservation de 20% du terrain en espaces libres. Les espaces libres représentent en moyenne de 20 à 25% de la superficie des parcelles dans ce secteur.

Cela permet de conserver une part importante du foncier en espaces récréatifs tout en permettant une densification.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est décroissante en fonction de la densité des zones. Ainsi, sur le village, la hauteur est limitée à 10 m à la sablière 1000, sur les zones U1, la hauteur est limitée à 10 m à la sablière 1000 1000 combles ce qui donne des possibilités de densification et de construction de logements en petits collectifs sans permettre la création de bâtis trop hauts qui impacteraient le paysage notamment la perception que l'on a de l'adalen depuis la 1000 ou la 1000.

Tout comme pour la zone U1, la hauteur est définie à la sablière afin de permettre la réalisation de constructions en profondeur et de respecter les pentes de toitures caractéristiques de ce secteur géographique.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines. L'existence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, etc. sans pour autant limiter l'expression architecturale.

La zone U2 étant une zone pavillonnaire, les règles sont un peu moins strictes qu'en zone U1 en matière d'aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement est réglementé en zone U1 pour limiter l'encombrement des voies par les voitures. Toutefois, des mesures compensatoires sont prévues en cas d'impossibilité technique. Le stationnement des motos est également réglementé.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale et renvoi pour information à une annexe au règlement qui présente des essences sans être limitative.

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone urbaine.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre la reconquête des dents creuses à l'intérieur des zones U1 voire la densification des quartiers résidentiels, est un des objectifs du RPA. Le RPA défini dans la zone U1 permet à la fois de densifier sans transformer la morphologie actuelle de ces espaces. Il est ainsi fixé à 0,2.

Dans son article 14 des zones U1, le règlement donne une possibilité de majoration du RPA en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de logements à vocation sociale au sein des opérations conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Ces zones correspondent aux secteurs de lotissements produits ces dernières années. Ils présentent une configuration de type pavillonnaire de densité faible à moyenne parcellaire compris entre 1000 et 1500 m² le plus souvent. La densification de ces secteurs est difficilement envisageable compte tenu des capacités des réseaux, souvent proches de la saturation, et de la configuration du bâti (maisons en milieu de parcelle). On envisage donc de permettre l'évolution du bâti sans pour autant surdensifier ces secteurs.

Les Zones U3

Objectif et destination de la zone U3

La zone U3, de faible densité, correspond aux zones urbaines diffuses sur la commune de Cadalen. Elle se caractérise par un tissu pavillonnaire relativement lâche déconnecté du bourg.

Les zones U3 couvrent aujourd'hui 16,2 hectares.



Justification du zonage

Quatre zones ont été identifiées en zone U3. Il s'agit des hameaux se trouvant à proximité du bourg-centre. On retrouve le secteur de la Guerie, la Bouline, route de la Rouille et le hameau de Calet.

Ainsi, hormis quelques possibilités offertes pour le comblement de dents creuses, ces zones urbaines s'arrêtent aux dernières constructions.



Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La vocation principale de la zone reste l'habitat et les équipements ou activités économiques qui lui sont liés. Ainsi les constructions à usage artisanal sont autorisées s'il s'agit d'activités qui fonctionnent avec le quartier, c'est pourquoi elles sont limitées aux activités ne présentant pas de risques ou de nuisances pour les populations. En ce qui concerne les commerces, leur surface est limitée à 100 m² en zone UG.

La zone UG interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings,...

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. Il interdit également les sorties sur la voirie pour des questions de sécurité.

L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Pour ces dernières, les débits de sortie devront être minimaux aux débits existants avant la construction du terrain pour que l'imperméabilisation des terrains n'en entraînent pas des dysfonctionnements en terme de gestion des eaux pluviales.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Ces secteurs de Madalen ne sont pas couverts par l'assainissement collectif. Ainsi, en l'absence d'assainissement collectif, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

En matière de formes urbaines il est laissé une certaine souplesse sur les hameaux étant donné que les possibilités de constructions sont relativement réduites.

Les règles d'implantations des constructions par rapport à l'emprise publique définies à l'article 6 permettent un recul sans que la façade des constructions puissent être implantées au-delà de 10 m de manière à limiter la dispersion de l'habitat et à maintenir des jardins à l'arrière des constructions faisant office de zones tampons entre secteurs habités et secteurs à vocation agricole ou naturels.

Comme dans l'ensemble des zones, hors agglomération, il est imposé pour des questions de sécurité et de nuisances que les constructions s'implantent à une distance minimum de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie, et de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales 100 mètres en cas de plantations.

Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions en retrait des limites séparatives. La zone UG est aujourd'hui composée de constructions pavillonnaires en milieu de parcelles, sur de grandes unités parcellaires, une surdensification pourrait poser de réels problèmes d'intégration dans le paysage à moyen terme.

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

Cet article n'est pas réglementé en zone UG pour permettre de réaliser les extensions ou les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines existantes. Cela permet aussi de limiter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol en zone ZN est plus réduite qu'en zone ZN ou ZN mais reste toutefois assez importante pour des zones d'habitat diffus au regard de la localisation de ces zones ZN (proximité du bourg).

L'objectif recherché sur ces secteurs ZN est d'insérer les constructions dans le paysage et de faciliter la transition entre ville en campagne. De nombreuses zones ZN sont directement en lien avec des zones agricoles ou naturelles. Face à des propriétés qui présentent des superficies souvent supérieures à 10 000 m² voire 20 000 m², un ZN permet de densifier l'espace sans porter atteinte au paysage.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les zones ZN, qui sont majoritairement des secteurs sensibles en pied de coteaux ou en plaine, la hauteur est limitée à 12 m à la sablière ou à l'acrotère de manière à favoriser une bonne intégration paysagère et ne pas impacter le paysages avec des constructions de hauteur trop importante.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines. L'existence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, etc. sans pour autant limiter l'expression architecturale.

La zone ZN étant une zone pavillonnaire peu dense, les règles sont peu strictes par rapport aux zones ZN et ZN.

Article 12 : Stationnement

Les zones ZN étant des secteurs pavillonnaires peu denses, l'article 12 demande que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et installations et qu'il soit assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale et renvoi pour information à une annexe au règlement qui présente des essences sans être limitative.

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone urbaine.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est fixé à 0,2.

Pour les zones ZN, l'espace naturel est souvent un élément essentiel d'intégration paysagère. Le règlement vise ainsi à limiter le développement d'un tissu urbain trop dense sur ces secteurs et à privilégier une bonne insertion paysagère des constructions en favorisant le maintien de la végétation. Aussi, ces secteurs présentent des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de voirie qui présentent peu de capacités d'évolutions et la plupart de ces secteurs sont desservis en assainissement autonome. Les zones ne sont donc pas en mesure d'accepter une densification trop importante. Les possibilités de constructions sont peu importantes (potentiel inférieur à 10 constructions, sans prise en compte de la rétention foncière).

La Zone UE

Objectif et destination de la zone UE

La Zone UE est une zone à vocation d'équipements d'intérêt général.

Cette zone couvre au total 0,3 hectares.



Justification du zonage

Une zone a été identifiée comme zone UE. Il s'agit de la maison de retraite de Cadalen. Bien que cet équipement soit privé, il n'en est pas moins un équipement d'intérêt général pour la commune de Cadalen dont les proportions et l'aspect extérieur diffèrent quelque peu du reste des zones U.

Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont limitées au fonctionnement des équipements actuels (extensions, nouvelles constructions, etc.) et le règlement est particulièrement adapté.

Compte tenu de la spécificité de la zone, le règlement interdit :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 10 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 100 m²

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

L'article 3 est révisé de façon simple. Il préconise des accès et voiries adaptés aux opérations et permettant la circulation des véhicules de secours. Il interdit également les sorties sur la voirie pour des questions de sécurité.

L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte et le traitement des eaux pluviales pour toute imperméabilisation supérieure à 100 m².

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La zone U de Uadalen est couverte par l'assainissement collectif. Toutefois, si absence d'assainissement collectif il est a, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

En matière de formes urbaines il est laissé une certaine souplesse sur les équipements publics ou d'intérêt général. Ainsi, l'article 6 impose l'alignement ou un retrait de 2 m minimum.

Comme dans l'ensemble des zones, hors a d'omération, il est imposé pour des questions de sécurité et de nuisances que les constructions s'implantent à une distance minimum de 2 mètres de part et d'autre de l'axe de la U, et de 2 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales 2 mètres en cas de plantations.

Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions en limite séparative ou en retrait des ces dernières.

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

Cet article n'est pas révisé en U pour permettre de réaliser les extensions ou les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines existantes.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol en U n'est pas révisée afin de favoriser l'optimisation des rares opportunités foncières et la réalisation ou le développement de projets d'équipements d'intérêt général.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur est limitée à 10 m afin d'assurer l'intégration par sa des équipements et des constructions ou installations nécessaires aux services publics tout en permettant la création de bâtiments aux caractéristiques spécifiques.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines l'existence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, sans pour autant limiter l'expression architecturale.

Article 12 : Stationnement

Le règlement prévoit des normes de stationnement pour permettre à la commune de gérer le stationnement liés aux équipements à l'intérieur du centre bour.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé sur cette zone pour faciliter la mise en place des projets d'équipements d'intérêt général ou leur développement.

2.2.2.3. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones considérées comme à urbaniser sont les grandes parcelles considérées comme des secteurs stratégiques de développement pour l'urbanisation ou les équipements. L'aménagement des zones dites ouvertes est possible dès lors que les réseaux sont suffisants. L'aménagement des réseaux est à la charge de l'aménageur dans ces secteurs. Les zones ont fait l'objet de réflexions particulières : schémas d'aménagement qui orientent les choix des aménageurs et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain dans la forme du bâti, dans la création de liaisons viaires, cyclables et piétonnes ou dans la préservation ou la reconstitution de liaisons vertes par exemple. Les zones dites à urbaniser constituent, avec les possibilités de construction des dents creuses en zone U, l'essentiel du potentiel de développement de la commune.

Les zones sont aujourd'hui de simples réserves de développement pour les prochaines années. Elles ne sont donc pour pas ouvertes à l'urbanisation afin de permettre à la collectivité de maîtriser quelque peu son rythme de développement.

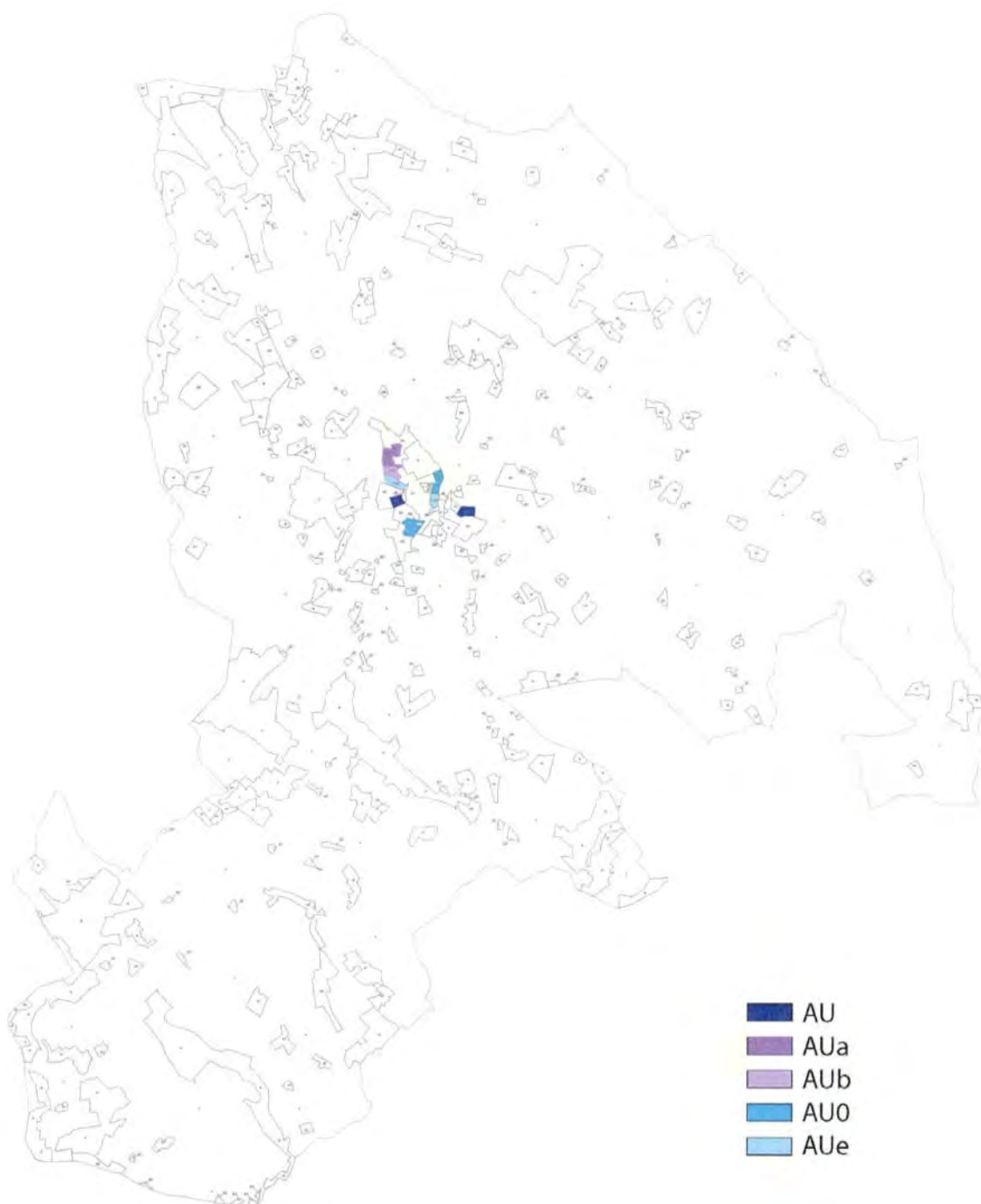
Une ouverture directe à l'urbanisation de l'ensemble des zones U et UO risquerait de générer une croissance démographique et urbaine trop importante par rapport à la capacité d'accueil de la commune et de ses équipements. Les zones UO ne disposent donc pour d'aucun droit particulier mais d'une simple orientation de développement.

Le plan local d'urbanisme de Sion a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés UO au plan de zonage.

- Les zones UO seront urbanisées à court et moyen terme.
- Les zones UO seront urbanisées à long terme.

Zones A Urbaniser		10,3
AU		2,0
AUa		2,1
AUb		1,1
AUo		3,1
AUe		2,0

L'ensemble des zones à urbaniser (AU, AUe et AU0) couvre 10,3 ha (soit 0,25 % du territoire communal) et est localisé à proximité immédiate des zones U du centre bourg.



Les Zones AU

Objectif et destination de la zone AU

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voiries et de réseaux.

Cette zone correspond majoritairement à des dents creuses du tissu urbain son aménagement permet de recréer du lien entre les différentes extensions du centre bourg.

Les orientations spécifiques d'aménagement fixent les densités attendues ainsi que les modes d'alignement, les principes d'aménagement paysagers et les modalités de desserte pour tous les modes de déplacement.

Cinq zones ont été définies en zone AU : une zone AU au lieu-dit Battut au Nord Ouest du bourg et une zone AU à l'Ouest du bourg en proximité de l'église Notre Dame, une zone AU à l'Est du bourg près du cimetière et une zone AU sur le secteur de la Rouille.

Les zones AU à vocation d'habitat ont une capacité d'accueil globale d'une soixantaine de logements.

Justification du zonage

L'ensemble des zones AU se situe à l'intérieur des espaces déjà urbanisés du bourg ou à proximité. L'objectif est de recentrer l'urbanisation autour du bourg.

L'aménagement de ces secteurs stratégiques permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une couture urbaine entre les différents espaces bâtis du centre du village, en lien avec les équipements existants (école, etc.).

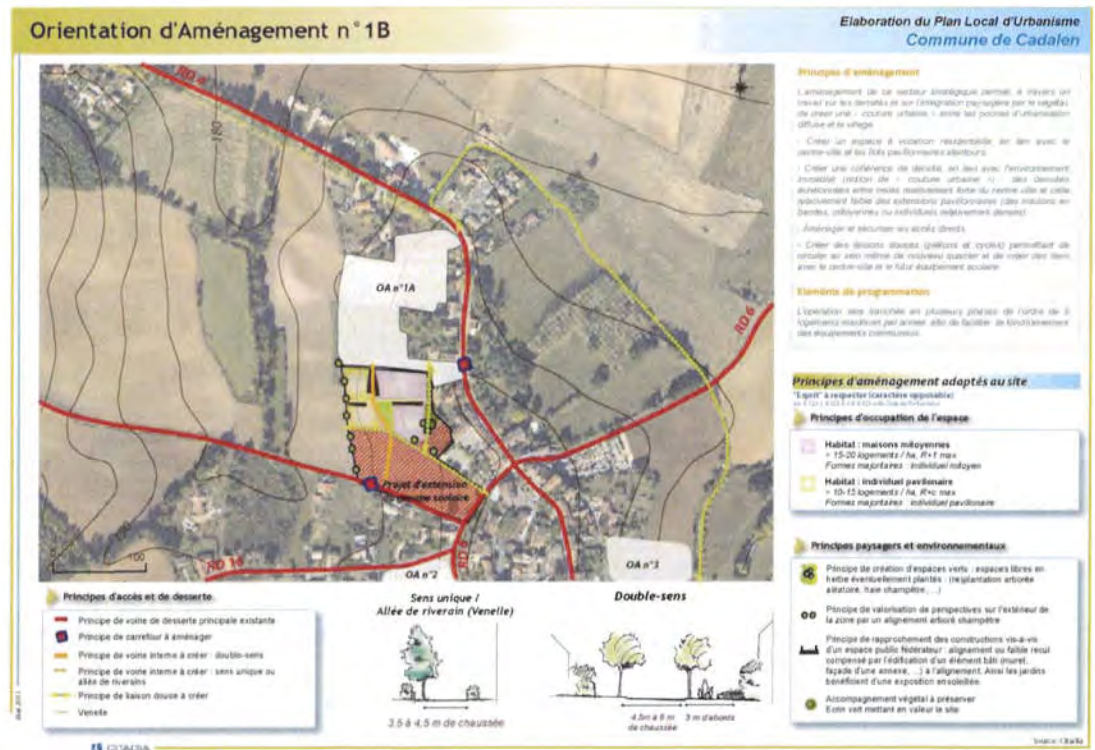
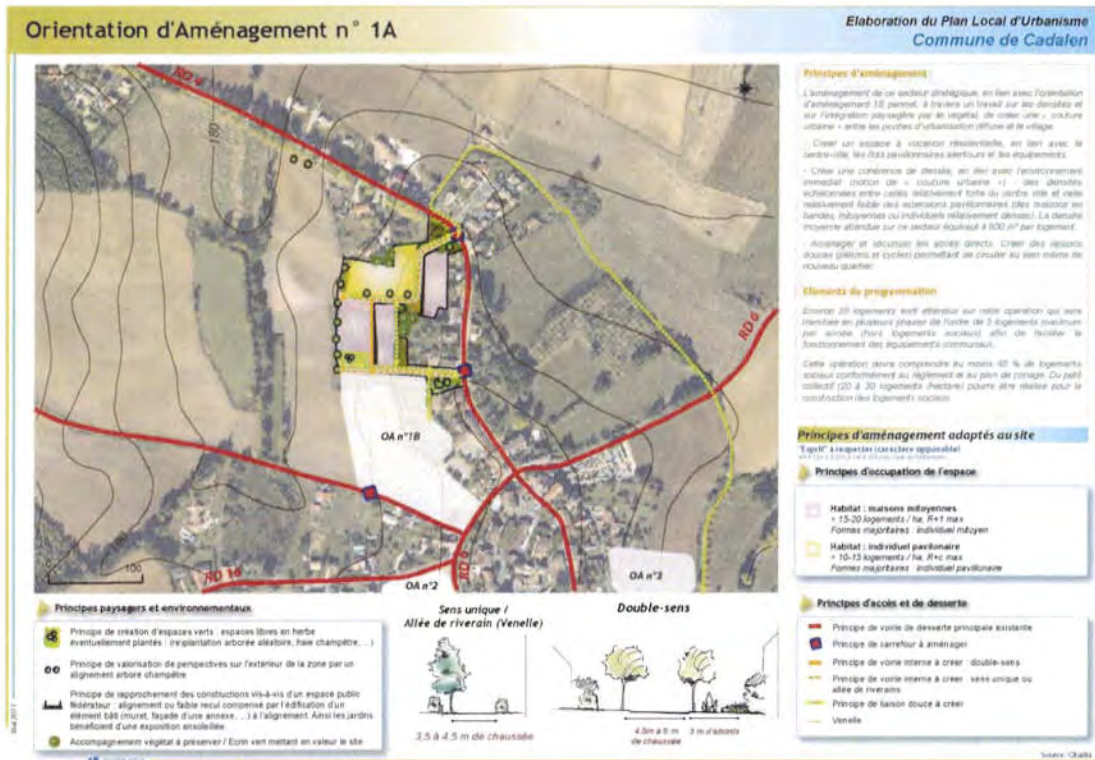
La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les orientations d'aménagement de ces secteurs.

Le développement de ces secteurs permettra également de tendre vers une optimisation des réseaux étant donné que les renforcements seront réalisés essentiellement à l'Ouest du village.

Ces secteurs sont voués à être ouverts à l'urbanisation court et moyen terme en fonction de la présence des réseaux.

Les orientations d'aménagement présentent sur ces secteurs des densités différenciées en fonction des densités des espaces bâtis limitrophes, du type de logement attendu (habitat mitoyen, habitat pavillonnaire, etc.), etc.

Les orientations d'aménagement réalisées sur les secteurs AU (Cf. pièce 3 du présent dossier de PLU) :



Orientation d'Aménagement n° 2

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Cadalen

Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie de desserte principale existante
- Chemin rural existant
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Venelle à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de création de "placettes" avec stationnement

Sens unique /
Allée de riverain (Venelle)

Double-sens



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique permet de traverser un terrain sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal de créer une « double allée » entre les zones d'urbanisation diffuse à l'Ouest du centre du village.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-bourg et les lots pavillonnaires de l'Ouest
- Permettre la création d'un tissu bâti aux densités échelonnées entre celle relativement forte du centre-bourg et celle relativement faible des extensions pavillonnaires (des maisons en bandes mitoyennes ou individuelles relativement denses)
- Aménager et sécuriser les accès sur les voies départementales
- Créer des liaisons douces (pédon et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier

Cette opération sera menée en plusieurs phases de l'ordre de 5 logements maximum par année (hors logements en petit collectif afin de faciliter le fonctionnement des équipements communaux).

Principes d'aménagement adaptés au site

"Expert" à respecter (caractéristiques applicables)

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : Petit collectif
- Habitat : maisons mitoyennes
15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen
- Habitat : individuel pavillonnaire
10-15 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés (replantation arborée allée, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Accompagnement végétal à préserver
Ecorce vert mettant en valeur le site
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fréquenté : alignement ou façade reculé compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

Orientation d'Aménagement n° 3

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Cadalen

Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie de desserte principale existante
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de liaison douce existante ou à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe d'accès à la zone d'urbanisation future (AUD)

Double-sens



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique permet de préserver la possibilité d'agrandir les équipements publics ou d'intérêt général de la commune de Cadalen comme notamment la crèche ou la maison de retraite.

- Sur la partie Ouest, cet aménagement permettra de réaliser des stationnements et de recréer un front bâti par de l'habitat mitoyen aux abords de la voie.
- Cet aménagement permet également de préserver une desserte pour la zone d'urbanisation future définie au plan de zonage (AUD).
- Les accès directs à la zone seront aménagés et sécurisés.
- Des liaisons douces (pédon et cycles) seront créées de manière à relier les équipements et l'opération d'habitat au chemin principal existant à l'Est.

Principes d'aménagement adaptés au site

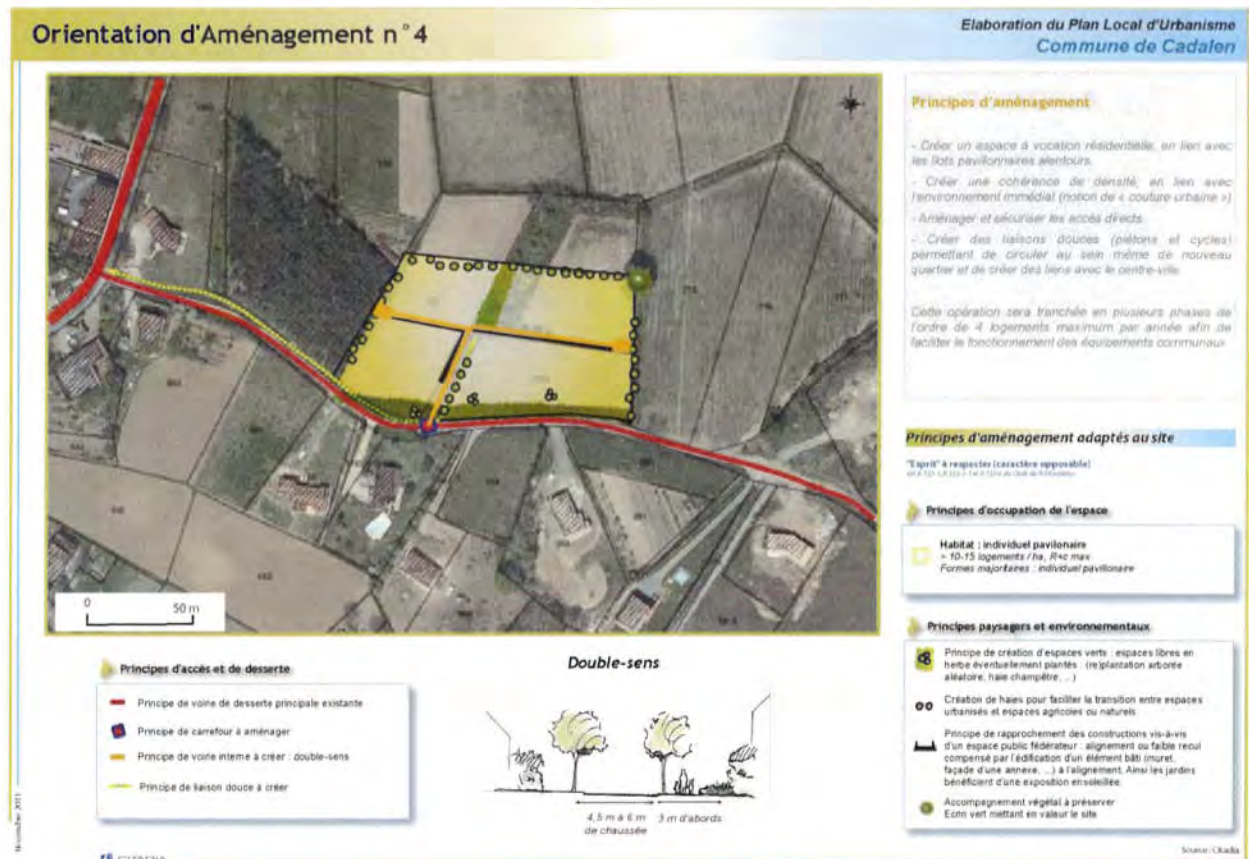
"Expert" à respecter (caractéristiques applicables)

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : Petit collectif
- Habitat : maisons mitoyennes
15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen
- Équipement public ou d'intérêt général (Maison de retraite, etc.)

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés (replantation arborée allée, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fréquenté : alignement ou façade reculé compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.
- Accompagnement végétal à préserver
Ecorce vert mettant en valeur le site



Pour phaser l'ouverture à l'urbanisation dans le temps, 4 des cinq orientations d'aménagement précisent le nombre maximum à construire par an sur la zone.

Ainsi, le nombre maximum de logements à construire par an est de :

- 5 logements (hors logements sociaux) sur le secteur A du Battut (OA 1A)
- 5 logements sur le secteur B du Battut (OA 1B)
- 5 logements (hors logements collectifs) sur le secteur AU à proximité de l'Eglise Notre Dame (AO2)
- 4 logements sur le secteur de la Cruzille (OA 4)

Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont limitées à un usage majoritairement résidentiel. Le règlement précise que l'ouverture de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble. Cela permet de faciliter la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble cohérent en fonction des orientations d'aménagement prédéfinies.

Des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées sur une zone à urbaniser (AUA : Le Battut). Cette zone comprend une servitude qui impose de réaliser, pour toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements) d'au moins 2 450 m² minimum du programme à la création de logements sociaux. Ces terrains ont été privilégiés pour mener une opération de mixité sociale car ils se situent à proximité du centre bourg et des équipements. Ils présentent également une topographie qui permettra de réaliser un programme de logements sociaux sans générer des surcoûts liés au terrain (déblais remblais trop importants).

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de chaussée de 4,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant pour les opérations de plus de trois constructions. Les emprises de voirie devront également permettre la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il est par contre important de souligner que l'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi qu'une collecte et un traitement des eaux pluviales pour les opérations portant sur plus de 500 m² de terrain (afin de limiter les volumes d'eau rejetés dans les fossés et réseaux et de limiter les pollutions des cours d'eau et des nappes).

Articles 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé dans le POU étant donné que l'article 4 des zones AU impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Ces secteurs sont situés à la jonction entre les espaces urbanisés les plus denses et les espaces urbanisés pavillonnaires : un effet de graduation des formes urbaines est donc recherché.

Les règles d'implantation sont proches de celles des zones U2 et U3 car elles visent assurer des continuités et des coutures urbaines entre le centre ville et les secteurs pavillonnaires alentours.

Ainsi, pour les secteurs de fortes densités (20 à 40 logements par hectare) les façades des constructions devront être implantées :

- A l'alignement
- Ou dans une bande allant de 0 à 1 mètres

Pour les secteurs de densité moyenne (15 à 20 logements par hectare) les façades des constructions devront être implantées :

- Dans une bande de 5 mètres pour les terrains plats, de manière à recréer des fronts bâtis
- Ou dans une bande allant de 0 à 10 mètres pour les terrains en pente.

Pour les secteurs de densité plus faible (10 à 15 logements par hectare) les façades devront être implantées dans une bande allant de 5 à 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces règles permettent de recréer un effet de rue mais également de donner plus d'importance aux espaces privatifs à l'arrière des constructions.

Comme dans l'ensemble des zones, hors agglomération, il est imposé à l'article 8, pour des questions de sécurité et de limitation des nuisances, que les constructions s'implantent à une distance minimum de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD4, et de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales (20 mètres en cas de plantations).

En ce qui concerne l'article 8, les règles divergent en fonction de la largeur de la parcelle. Plus la parcelle est étroite, plus les règles d'implantations par rapport aux limites sont strictes.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone AU pour permettre la densification de ces secteurs. Ainsi, les nouvelles constructions doivent se faire en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines d'origine. Cela permet d'éviter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Un gradient de densité est recherché pour les zones à vocation d'habitat.

Ainsi, l'emprise au sol est de 10% sur les secteurs les plus denses (de 20 à 40 logements/hectare), 5% sur les secteurs d'habitat mitoyen (15 à 20 logements/hectare) de manière à donner plus de place aux espaces privés (jardins, cours, etc.) et de 15% sur les secteurs d'habitat individuel (10 à 15 logements/hectare) pour permettre une meilleure transition entre la zone urbaine et la zone agricole.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone AU les hauteurs maximales sont de 10 mètres à la sablière pour les secteurs les plus denses et de 12 mètres à la sablière (10m) pour les secteurs inférieurs à 20 logements par hectare. La définition de la hauteur à la sablière permet de gérer à la fois la hauteur des constructions couvertes de façon traditionnelle (notamment en tuile canal) ou les toitures terrasses (la sablière correspond dans ce cas à l'acrotère).

Ces hauteurs permettront de réaliser des opérations de petit collectif ou d'habitat groupé, sans toutefois permettre l'implantation de constructions qui ne seraient pas en harmonie avec les formes urbaines environnantes.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Dans cette zone à caractère résidentiel, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire aux zones U2 et U3 (souci de cohérence dans les formes urbaines) et les Orientations Spécifiques d'Aménagement apportent des dispositions exigeantes en la matière et complémentaires au règlement.

L'objectif est de ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, etc.) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement est réglementé en zone AU pour limiter l'encombrement des voies par les voitures et afin de privilégier le stationnement sur les propriétés. Ainsi, il est imposé 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher en habitat individuel et 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher en habitat collectif. Toutefois, des mesures compensatoires sont prévues en cas d'impossibilité technique. Le stationnement des 2 roues est également réglementé.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 10 précise que les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale. Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone AU à 1,50 m sur rue et 1,00 m en limite séparative.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre une densification des nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation est un des objectifs du P.U., toutefois, les CO_u définis permettent de préserver des densités semblables aux densités des zones résidentielles avoisinantes.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est défini en lien avec les densités inscrites aux orientations d'aménagement. Trois grades de densité sont inscrits aux orientations d'aménagement, à savoir :

- Une densité de 10 à 15 logements/ha
- Une densité de 15 à 20 logements/ha
- Une densité de 20 à 30 logements/ha

Ainsi, sur les zones où est attendu une densité comprise entre 20 et 30 logements par hectare, le CO_u est de 0,50. Ce CO_u est dégressif et atteint donc les 0,45 pour les zones où la densité attendue est moins importante (zone d'habitat pavillonnaire individuel).

		De 10 à 15 logements / ha	De 15 à 20 logements / ha	De 20 à 30 logements / ha
COS	<i>Sans majoration</i>	0,50	0,40	0,50
	<i>Avec majoration (bonus pour dispositifs énergétique et logements sociaux)</i>	0,40	0,45	0,55

Le règlement du P.U., dans son article 14 des zones AU, donne une possibilité de majoration du CO_u en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de logements à vocation sociale au sein des opérations conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La zone AUe

Objectif et destination de la zone AUe

La zone AUe correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée, à vocation d'équipements. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voiries et de réseaux.

Cette zone correspond à deux secteurs pressentis pour recevoir à terme des équipements ou des extensions d'équipements existants.

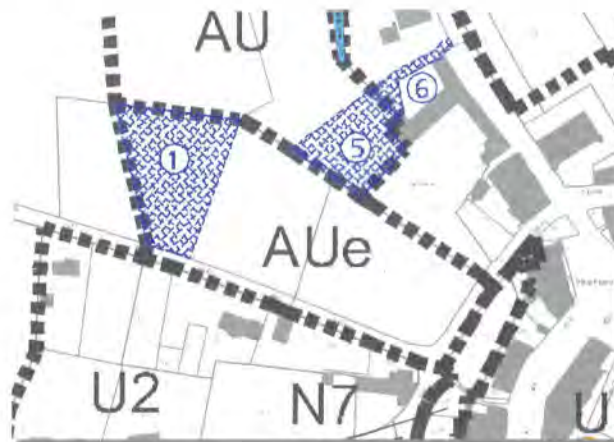
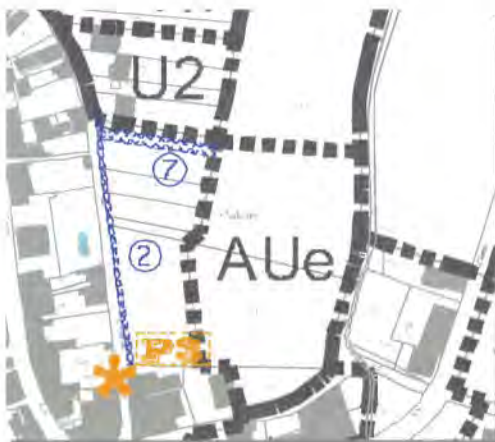
Des Orientations Spécifiques d'Aménagement fixent les principes attendus sur la zone en terme d'alignement, d'aménagement paysagers et les modalités de desserte pour tous les modes de déplacement.

Deux zones ont été définies en AUe : 1 zone au Nord de la maison de retraite et une zone à l'Ouest du Bourg à proximité de l'école.

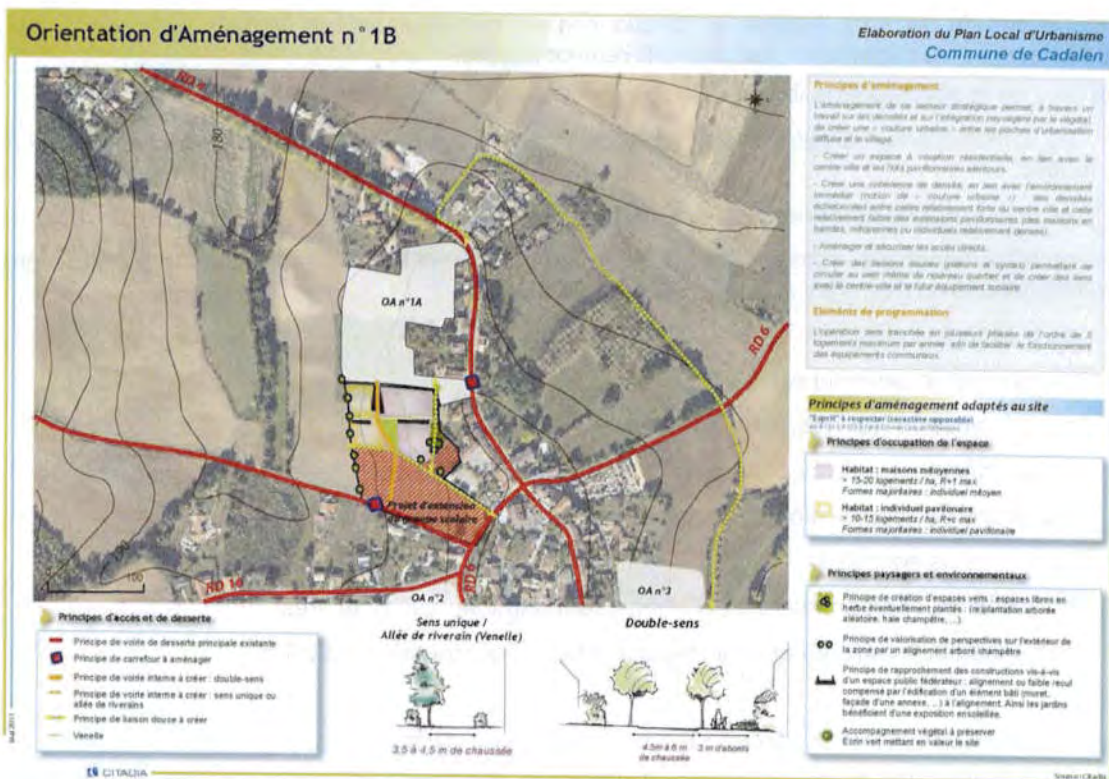
Les zones AUe couvrent 2 ha.

Justification du zonage

L'ensemble des zones AU se situe à l'intérieur des espaces déjà urbanisés du bourg ou à proximité. L'objectif est de permettre la création ou le développement des équipements existants au plus près du bourg.



Les orientations d'aménagement réalisées sur les secteurs AUE (Cf. pièce 3 du présent dossier de PLU) :



Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont limitées au fonctionnement des équipements actuels (extensions, nouvelles constructions, ...) et le règlement est particulièrement adapté.

Compte tenu de la spécificité de la zone, le règlement interdit :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

L'article 3 est réglementé de façon simple. Il préconise des accès et voiries adaptés aux opérations et permettant la circulation des véhicules de secours. L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte et le traitement des eaux pluviales pour toute imperméabilisation supérieure à 500 m².

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les secteurs AUE seront couverts par l'assainissement collectif. Toutefois, si absence d'assainissement collectif il n'a, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

En matière de formes urbaines il est laissé une certaine souplesse sur les équipements publics ou d'intérêt général. Ainsi, l'article 6 impose l'alignement ou un retrait de 5 m minimum.

Comme dans l'ensemble des zones, hors agglomération, il est imposé pour des questions de sécurité et de nuisances que les constructions s'implantent à une distance minimum de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD4, et de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales (20 mètres en cas de plantations).

Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions en limite séparative ou en retrait des ces dernières.

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

Cet article n'est pas réglementé en zone AUE pour permettre la densification de ces secteurs. Ainsi, les nouvelles constructions doivent se faire en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines d'origine. Cela permet d'éviter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol en zone AUE n'est pas réglementée afin de favoriser la réalisation ou le développement de projets d'équipements d'intérêt général.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur est limitée à 10 m afin d'assurer l'intégration paysagère des équipements et des constructions ou installations nécessaires aux services publics tout en permettant la création de bâtiments aux caractéristiques spécifiques.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, ...) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

Article 12 : Stationnement

Le PDU prévoit des normes de stationnement (notamment pour les équipements scolaires et les établissements d'accueil pour personnes âgées) pour permettre à la commune de gérer le stationnement lié aux équipements à l'intérieur du centre bourg.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Soils

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé sur cette zone pour faciliter la mise en place des projets d'équipements d'intérêt général ou leur développement.

Les Zones AU0

Objectif et destination de la zone AU0

La zone AU0 correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité de la ville (après urbanisation des zones AU).

Deux zones AU0 ont été définies sur le secteur du moulin à vent, et sur un secteur à l'Est du village (près du cimetière).

Les zones AU0 couvrent aujourd'hui 3,1 hectares du territoire communal.

Les zones AU0 à vocation d'habitat ont une capacité d'accueil globale d'environ 30 – 35 logements (hors voirie et réseaux).

Justification du zonage

Le secteur du Moulin à vent (AU0)

L'aménagement de ce secteur, située au milieu d'espaces déjà urbanisés ou à proximité permet, à travers un travail sur la desserte, de créer une « couture urbaine » entre les quartiers résidentiels déjà présents.

Ce secteur pourra accueillir environ 15 à 20 logements avec des gradients de densités allant de 10 à 20 logements/hectare. Ce secteur est en mesure d'accueillir de l'habitat pavillonnaire mais également de l'habitat individuel groupé pour être en harmonie avec les formes urbaines avoisinantes (opération « l'habitat à proximité »), voire un petit collectif. Les réseaux et les accès restent à être améliorés pour développer ce secteur.

Le secteur Est du village (Proche du cimetière) (AU0)

Cette opération a notamment vocation à accueillir un habitat diversifié allant du pavillonnaire (10 à 20 logements/hectare) au petit collectif (20 à 30 logements/hectare).

La construction de ce secteur permettra de poursuivre la voie qui aura été amorcée sur la zone AUE et permettra à très long terme de créer une deuxième boucle autour du centre bourg de Cadalen. Entre 15 et 20 logements sont attendus sur ce secteur.

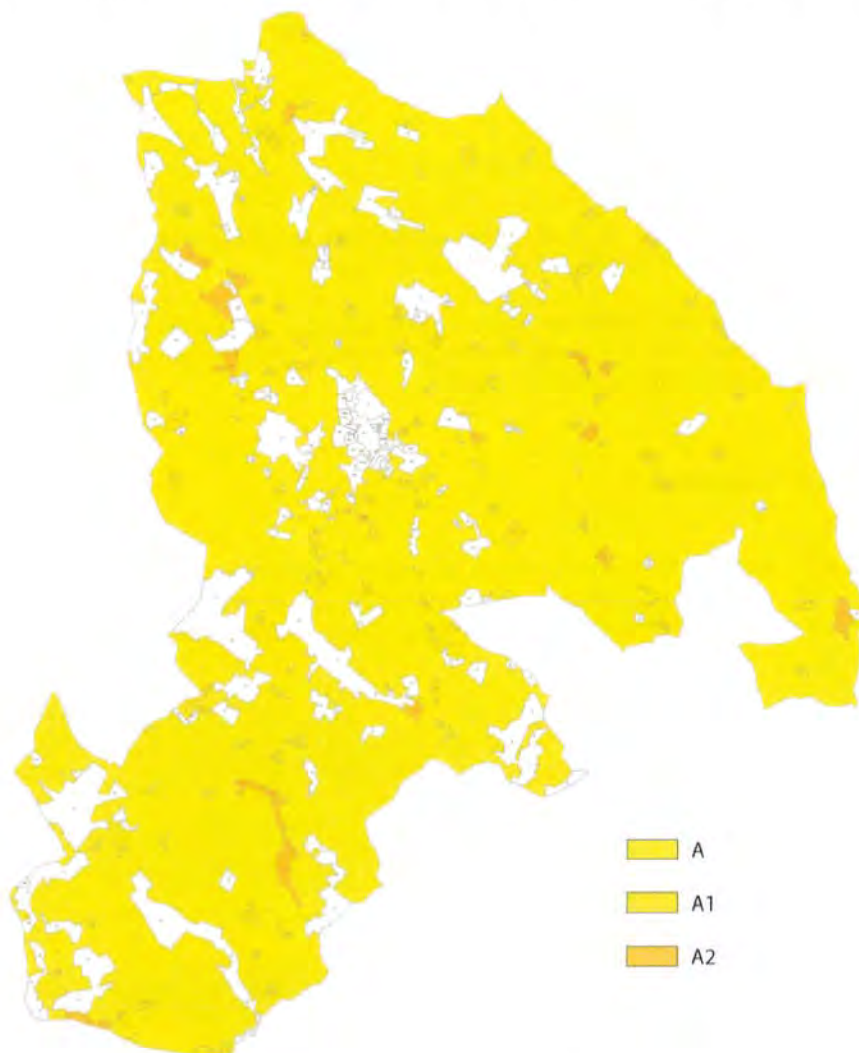
Justification du règlement

Ces zones ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme après justification de la mise en place des réseaux pour les desservir et de l'intérêt de leur ouverture à l'urbanisation (règlement envisagé dans le PADD).

2.2.2.4. Les choix relatifs aux zones agricoles

Objectif et destination de la zone A

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.



Aujourd'hui la zone agricole (A+ A1+ A2) recouvre environ 3488 hectares (soit 86 % du territoire communal).

Les zones agricoles de production (A) comptent environ 3370 ha.

Un sous-secteur A1, correspond aux secteurs habités par des non-agriculteurs au sein des espaces agricoles.

La délimitation de ces secteurs A1 est la plupart du temps calée sur le parcellaire cadastral pour faciliter la lecture du plan de zonage, ce qui explique l'importante superficie des zones A1.

Ces zones recouvrent 76 ha.



Un sous-secteur A2, correspond à des regroupements d'habitations ou des hameaux habités par des non-agriculteurs au sein des espaces agricoles. Ces secteurs ont une constructibilité limitée.

Ces secteurs ont des caractéristiques similaires aux zones U. Toutefois, la desserte en réseau n'est pas toujours correcte. Le classement en A2 plutôt qu'en zone U évite à la commune de desservir ces secteurs souvent éloignés du centre bourg.

Ces secteurs définis correspondent à La Baouinié, le secteur de La Capelle, Le Penchou, Ambialet, Las de Bonnes, Le Leulié, Louquet, le secteur d'Azemar, Lejeunier, La Pointe, Léron, Dourlhès, Puech de la Pierre, Le Priol, la Béguinié.

Ces zones recouvrent 46 ha.

Justification du zonage

L'ensemble des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, ...) est classé en zone A.

Les zones A ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des ensembles agricoles et viticoles cohérents :

- Prise en compte des enjeux agricoles et viticoles : valorisation du terroir, préservation des abords des exploitations en activité, des terres cultivées et des prairies temporaires associées à la vigne.
- Enveloppes calées sur des limites lisibles (boisement, chemin, route, frange urbanisée).
- Prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux : seuls les espaces pouvant accueillir des bâtiments agricoles et viticoles sans remettre en question de manière notable la qualité des paysages ont été retenus. Les espaces exploités par l'agriculture mais participant fortement à l'identité des paysages ont été classés en zone naturelle.

Justification du règlement

L'ensemble des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, ...) est classé en zone agricole.

Le règlement vise à conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions. Ainsi, les constructions d'habitations ne sont autorisées en zone A que si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

En matière de caractéristiques du bâti, il est difficile d'apprécier les caractéristiques de ces secteurs qui sont, par nature, non urbains.

Les secteurs A ont une réglementation qui permet de faciliter l'exercice de l'activité agricole tout en respectant les formes urbaines traditionnelles.

Les secteurs A1, qui correspondent aux constructions n'ayant pas de vocation agricole à l'intérieur des grandes entités agricoles, permettent de faire évoluer le bâti (extension modérée des habitations, création d'annexes à l'habitation) sans pour autant créer de nouvelles constructions.

Enfin, les secteurs A2 ont des caractéristiques réglementaires relativement similaires aux zones U, avec des possibilités de constructions plus faibles étant donné la délimitation de ces zones.

	Art.6 : Implantation / voies	Art.7 : Implantation / limites séparatives	Art. 9 : Coefficient d'Emprise au sol	Art. 10 : Hauteur maximale des constructions	Art. 14 : Coefficient d'Occupation du Sol
A	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD4	retrait minimum égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 0,5 m.	Non réglementé	max 10 m au faîtage	Non réglementé
A1	15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 m en cas de plantations	Implantation en limite ou retrait de 0,5 m minimum par rapport aux limites séparatives.			
A2	5 m de l'emprise des autres voies			max 10 m à la sablière	

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement vise une bonne intégration paysagère des futures constructions (bâtiments fermés sur trois côtés ou seulement deux avec justification, haie arbustive de 2 à 3 m autour des bâtiments, etc.). De plus, les conditions d'implantation des constructions régies aux articles 12 et 13 du règlement garantissent l'atténuation de l'impact des nuisances (sonores, olfactives) générées par les activités.

Les articles 12 et 13 ne sont pas réglementés dans les zones A afin de ne pas porter préjudice aux besoins fonctionnels des agriculteurs, ainsi que pour ne pas risquer d'imposer des normes inadaptées avec la pérennisation de corps de ferme. Par ailleurs, il n'est pas retenu de fixer de règle d'emprise au sol compte tenu de la spécificité du parcellaire (grandes et petites parcelles à la fois) et de son évolution (regroupement de parcelles notamment), pour ne pas contraindre la réalisation de locaux de surfaces importantes nécessaires au développement des exploitations.

Un coefficient d'emprise au sol a toutefois été défini sur les secteurs A1 et A2 pour éviter l'artificialisation à outrance de ces secteurs.

La hauteur a été définie au faitage pour éviter tout risque de développement de constructions trop hautes du fait de la grande largeur des bâtiments agricoles.

En matière d'exigence environnementale, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est particulièrement sensible. Dans le cas où les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas établis, il est exigé, de la part des constructeurs, l'installation de dispositifs de stockage (limiter l'aggravation de l'écoulement d'eaux pluviales sur les fonds inférieurs).

Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriés sur la commune au titre de l'article 12 du Code de l'Urbanisme (Cf. 1-Bis du présent dossier de PLU : « annexes du rapport de présentation ».)

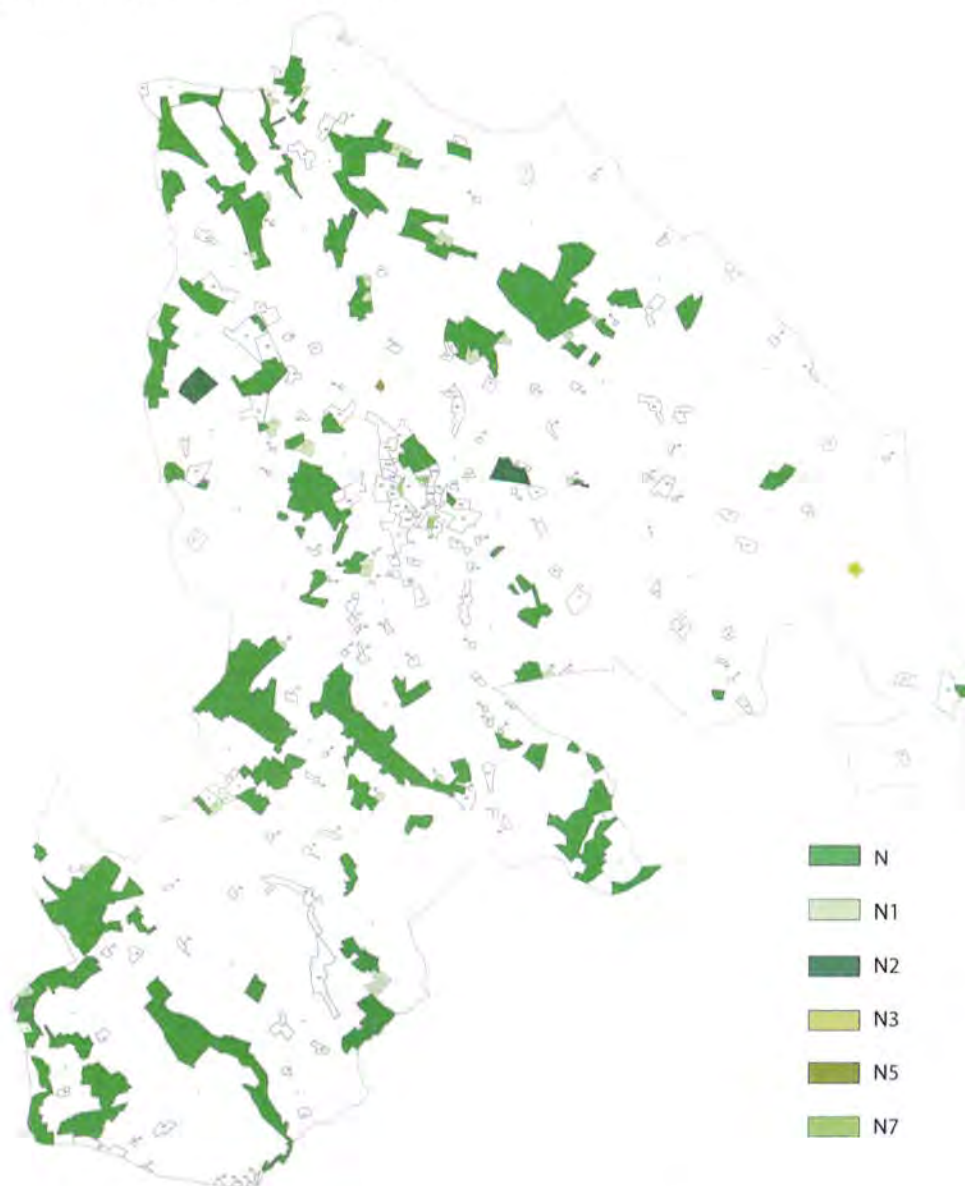
Exemple de fiche identifiant les bâtisses pouvant changer de destination

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
6	Mas de Bonnes	B 349	Ancien corps de ferme
Intérêts			
• Volume intéressant • Architecture traditionnelle • Ancienne maison d'habitation et grange attenante • Bâtiment faisant partie intégrante du hameau de Mas de Bonnes • Cadre paysager agricole			
			

2.2.2.5. Les choix relatifs aux zones naturelles

Les Zones N

Objectif et destination de la zone N



La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2.

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

- Sur la commune de Cadalen, la zone naturelle compte 5 sous-secteurs :
- un secteur N, à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère
 - un secteur N1, à protéger mais habité partiellement
 - un secteur N2, destiné à accueillir des installations sportives et de loisirs
 - un secteur N3, destiné à accueillir des activités touristiques
 - un secteur N5, qui accueille la station d'épuration et sa future extension
 - un secteur N4, dédié aux jardins familiaux

L'ensemble des zones N couvre 507 hectares environ soit 12,4 % du territoire communal

Justification du zonage

Les zones N

- La zone N dite naturelle, délimite les secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :
- la qualité de leurs sites, milieux naturels ou paysages
 - l'intérêt esthétique, historique ou écologique
 - des cernes de visibilité importants à préserver notamment depuis les axes de communication
 - le caractère d'espace naturel (espaces boisés, zones humides)
 - leur caractère de zones tampons entre zones constructibles et espace agricole

Les zones N1

La zone N1 recouvre ponctuellement constructions isolées de la commune, présentant par ailleurs le plus souvent un caractère patrimonial.

Cette zone couvre au total 17,3 ha

La zone N2

La zone N2 correspond aux installations liées aux sports et loisirs.

On retrouve ainsi le secteur du stade ou encore le terrain d'autocross en zone N2

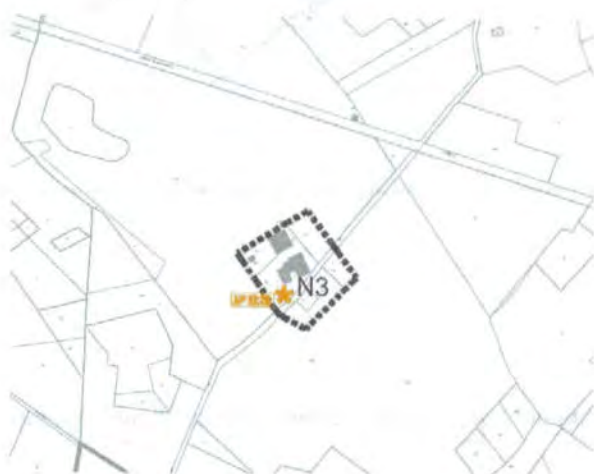
Cette zone couvre au total 10,6 ha



La zone N3

La zone N3 a été définie pour recevoir des installations touristiques.

Cette zone correspond au secteur de Piol qui compte déjà une école de danse. L'objectif est de permettre la poursuite de cette activité, en permettant une diversification liée au tourisme.



La zone N5

La zone N5 accueille l'actuelle station d'épuration de la commune de Cadalen et sa future extension. Cette zone se situe au Nord du village, dans un fond de vallon.



La zone N7

La zone N7 est une zone de jardin à l'Est du bourg, difficilement urbanisable (étroit et pentu) dont la vocation actuelle doit être préservée.

Ce classement préserve un espace de respiration à proximité d'équipements et d'une zone qui est vouée à être urbanisée dans le futur (secteur AU).



Justification du règlement

La zone N (stricto sensu) rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

Ce Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier l'intérêt naturel ou agricole des terres de la commune puisque seuls ont été classés en N : les zones boisées ou les zones humides de la commune.

La zone N (stricto sensu) est inconstructible (sauf constructions particulières mentionnées à l'article N2) et ne compromet pas l'entretien agricole ou pastoral.

La zone N1 gère l'habitat isolé : le règlement est à la fois relativement souple pour ne pas compromettre l'évolution, la gestion et le développement des habitations existantes, et relativement strict pour limiter les impacts de l'urbanisation sur la qualité des écosystèmes et des paysages : les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées.

Certaines activités spécifiques sont toutefois autorisées et ont un classement particulier (équipements sportifs, station d'épuration, école de danse, jardins familiaux).

L'article 2 liste les possibilités de chaque zone notamment en termes de possibilités de constructions pour les secteurs N2 (constructions et installations liées à l'exploitation des activités sportives et de loisirs), N4 (installations et constructions liées à l'activité touristique) et N5 (constructions et installations nécessaires à la station d'épuration).

En matière de forme urbaine, il est difficile d'apprécier les caractéristiques de ces secteurs qui sont, par nature, non urbains. La seule différence entre les zones est liée aux activités et équipements autorisés dans la zone.

	Art.6 : Implantation / voies	Art.7 : Implantation / limites séparatives	Art. 9 : Coefficient d'Emprise au sol	Art. 10 : Hauteur maximale des constructions	Art. 14 : Coefficient d'Occupation du Sol
N	Sans objet	Sans objet	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
N1	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD4	En limite séparative ou retrait de 5 m minimum	0,1	max 10 m à la sablière	
N2	15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 m en cas de plantations	Retrait de 5 m minimum	0,2		
N3			0,3		
N5	10 m de l'emprise des autres voies	Retrait de 10 m minimum	2,0	max 10 m à l'égout du toit	
N7	Retrait de 5 m minimum	Pour une limite séparative latérale au moins et idéalement sur la limite de fond de parcelle			

Toutefois, les zones N1, N2, N4 et N5 doivent respecter des retraits de 15 m par rapport aux axes des voies. Pour ces secteurs à caractère naturel, les extensions ou les nouvelles installations (lorsqu'elles sont autorisées) doivent s'implanter à 5 m de la limite séparative.

En ce qui concerne les hauteurs des constructions, elles sont relativement faibles étant donné le caractère naturel et paysager de ces zones. (3 m en N1, N2 et N3 et 4 mètres à la sablière sur les secteurs de jardins).

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, le règlement a une portée limitée puisque la presque intégralité des constructions nouvelles est interdite. Le coefficient d'occupation du sol n'est d'ailleurs pas réglementé.

2.2.2.6. Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux

Les Espaces Boisés Classés (L130-1 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages.

Parmi tous les boisements présents sur la commune, le recours aux Espaces Boisés Classés (EBC) n'a pas été systématique, pour permettre une éventuelle reconquête des friches boisées par des prairies ou des cultures et laisser ainsi le paysage évoluer comme il l'a fait jusqu'à aujourd'hui. Seuls ont donc été classés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements et les bosquets très utiles dans l'équilibre des corridors écologiques ou à la lutte contre l'érosion des sols, certains arbres remarquables.



Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.

Les éléments Loi Paysage (article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme)

Quelques éléments ont été repérés au titre de la Loi Paysage.

Peuvent être identifiés les éléments présentant un intérêt culturel, historique ou écologique. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un esprit des lieux et génèrent une ambiance particulière et portent souvent un sens dans l'imaginaire collectif.

Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a pas valeur de protection stricte. Il s'agit d'un outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article L421-2 du Code de l'Urbanisme).

Les éléments identifiés au titre de la loi Paysage sur la commune de Cadalen sont de 2 types :

- Les églises
- Les pigeonniers

Concernant les églises et pigeonniers :

- Objectifs
 - Conserver les églises en l'Etat voire favoriser leur restauration
 - Conserver le volume et l'aspect des pigeonniers
 - Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments
- Recommandations générales :
 - Réfection souhaitable des enduits
 - Modifications des ouvertures à éviter
 - Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en oeuvre si possible.

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des pleins et des vides de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Dans le règlement du PLU, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.

Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

Ces dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de protéger les édifices recensés (préserver leur intérêt pittoresque et préserver les espaces animaux remarquables qui y trouvent refuge) et de valoriser et mettre en scène l'écrin paysager dans lequel ces éléments se sont intégrés.

Ces prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

2.2.2.7. Les choix relatifs aux emplacements réservés

La municipalité a choisi de mettre au plan de zonage plusieurs emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public. Ont notamment été définis des emplacements pour la voirie ou la construction ou l'agrandissement d'équipements publics.

Liste des Emplacements Réservés		
Numéro	Désignation	Bénéficiaire
1	Equipement public	Commune
2	Elargissement de la voirie Emprise 2m	Commune
3	Extension du cimetière	Commune
4	Création d'un cheminement piéton Emprise 3m	Commune
5	Equipement public	Commune
6	Extension de la station d'épuration	Commune
7	Création de voirie Emprise 5m	Commune
8	Création d'un cheminement piéton Emprise 3m	Commune
9	Création d'une voirie Emprise 6m	Commune
10	Création d'une voirie Emprise 4m	Commune

Les dispositions du Plan local d'urbanisme

Ces emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement de la commune.

2.2.2.8. Justification globale des limites de zones

Arrêt des zones
urbanisées du bourg
aux dernières
constructions

Definition de zones AU pour une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme faisant le lien entre le centre bourg et les zones pavillonnaires alentours. Le secteur AU devra comprendre 45 % de logements sociaux.

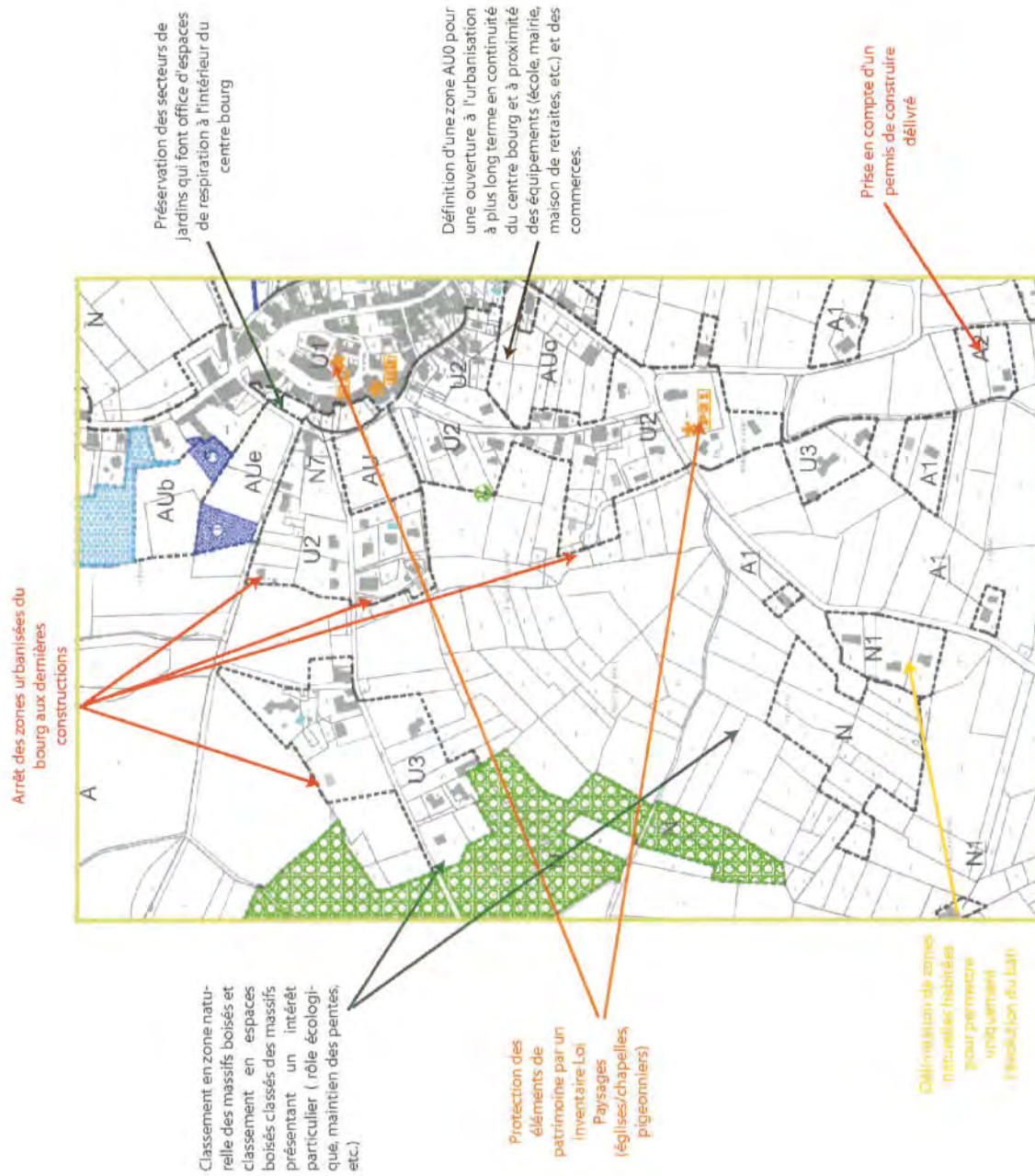
Prise en compte d'un permis d'aménager

Définition d'une zone AUE pour prise en compte des équipements publics ou d'intérêt général existants ou en projet (maison de retraite, école, etc.)

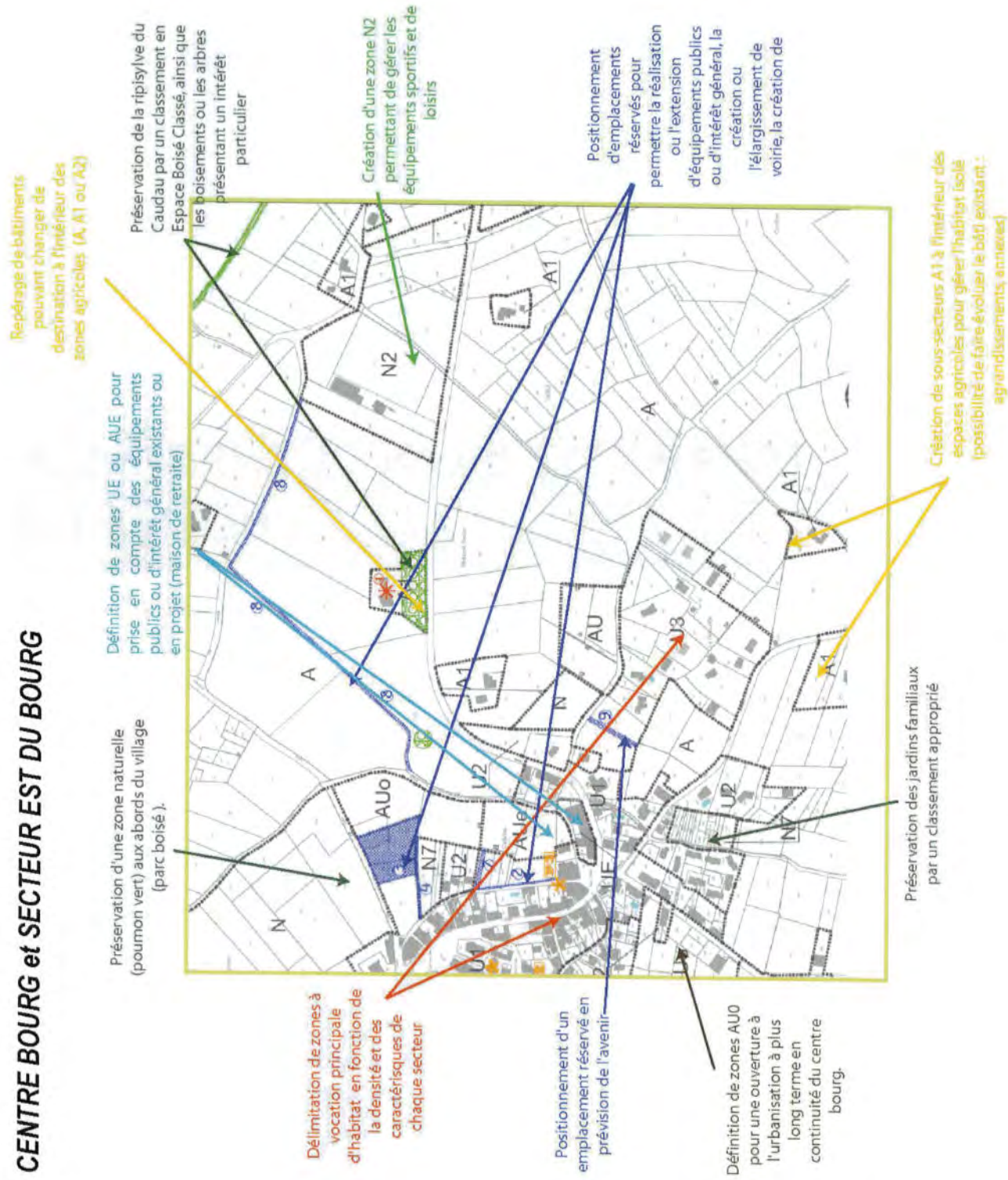
Positionnement d'emplacements réservés pour permettre la réalisation ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général, la création ou l'élargissement de voirie, la création de chemins piétons vers les équipements sportifs.



SECTEUR OUEST DU BOURG et CENTRE BOURG



CENTRE BOURG et SECTEUR EST DU BOURG



[CHAP. III] BILAN : COMPARAISON POS / PLU

3.1.COMPARAISON DES SURFACES

3.1.1. BILAN DES SURFACES PAR TYPE DE ZONE AU PLU 2012

Bilan des surfaces par type de zone		
Zones Urbaines	43,5	117
U1	9,5	118
U2	16,8	119
U3	17,0	120
UE	0,3	121
Zones A Urbaniser	10,3	122
AU	2,0	123
AUa	2,1	124
AUb	1,1	125
AUo	3,1	126
AUe	2,0	127
Zones Agricoles	3 488,0	128
A	3 367,4	129
A1	74,4	130
A2	46,3	131
Zones Naturelles	507,2	132
N	475,3	133
N7	1,1	134
N1	17,0	135
N2	11,7	136
N3	0,9	137
N5	1,1	138
Total zones	4 049,0	139

3.1.2. BILAN DES SURFACES PAR TYPE DE ZONE AU POS

Bilan des surfaces par type de zone - POS

Zones U	113,0
UA	7,0
UB	19,0

NB	87,0
-----------	-------------

Zones NA	22,0
-----------------	-------------

Zones NC	3 646,0
-----------------	----------------

Zones ND	260,0
-----------------	--------------

Total zones 4 128,0

3.1.3. ANALYSE COMPARATIVE DES SURFACES POS/PLU

3.1.3.1. En termes d'espaces urbanisés

Surfaces donnant droits à construire			
Zones U		113,0	
UA		7,0	
UB		19,0	
NB		87,0	
POS			
TOTAL		113,0	
Zones Urbaines		43,5	
U1		9,5	
U2		16,8	
U3		17,0	
UE		0,3	
A2		46,3	
PLU			
TOTAL		89,8	

PO - P.U. les surfaces ont diminué de 2 hectares

Les espaces urbains ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme : découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité. Les zones U du Plan d'occupation des sols se retrouvent également dans le Plan Local d'Urbanisme mais les zones NB ont été pour bon nombre reclassées en zone U, A ou N.

La densification a été adaptée en fonction de la vocation et des caractéristiques du bâti existant : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols résiduel, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.

Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements aidés et par voie de conséquence la mixité sociale et urbaine, dans toutes les zones U destinées à recevoir de l'habitat (avec un bonus de CO₂ notamment)

3.1.3.2. En terme d'espaces à urbanisés

Surfaces à urbaniser			
Zones NA	22,0	Zones A Urbaniser	10,3
		AU/ AUA/ AUB	5,2
		AUo	3,1
		AUe	2,0
POS		PLU	
TOTAL	22,0	TOTAL	10,3

PO - P.U. les surfaces ont diminué de 12 hectares

Les espaces à urbaniser ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme : découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité.

La redéfinition des secteurs à urbaniser a été déterminé en cohérence avec les zones U : le Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à restructurer des continuités urbaines, à recréer des liens entre les quartiers par la mise en oeuvre de greffes et de coutures urbaines entre des secteurs construits et aujourd'hui isolés. La question des réseaux a également été prise en compte.

Un phasage des zones AU permet au Plan Local d'Urbanisme d'ouvrir progressivement (dans le temps et dans l'espace) à l'urbanisation les secteurs les plus stratégiques et de répondre au fur et à mesure aux besoins générés.

La densification a été adaptée en fonction de la vocation et de l'environnement urbain immédiat : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols résiduel, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.

Des Orientations spécifiques d'Aménagement précisent plus qualitativement le zonage et les dispositions du règlement pour COUE les zones AU. Elles précisent également pour la majorité d'entre elles, le nombre de logements maximum attendus dans la zone chaque année.

Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements sociaux.

3.1.3.3. En terme d'espaces agricoles

Surfaces agricoles			
Zones NC		3 646,0	
POS			
TOTAL		3 646,0	
Zones Agricoles		3 488,0	
A		3 367,4	
A1		74,4	
PLU			
TOTAL		3 488,0	

PO : P U : les surfaces ont diminué de 15 hectares environ

Les espaces agricoles ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les zones A ne concernent que les terres non urbanisées et présentant le plus fort potentiel agronomique. Contrairement au PO, les espaces occupés par l'agriculture dans le Plan Local d'Urbanisme sont préservés de tout mitage par l'urbanisation diffuse.

Des dispositions ont également été prise dans le règlement pour limiter la dispersion des bâtiments agricoles sur le territoire communal. Le regroupement des constructions est ainsi favorisé.

3.1.3.4. En termes d'espaces naturels

Surfaces naturelles			
Zones ND	260,0	Zones Naturelles	507,2
		N	475,3
		N7	1,1
		N1	17,0
		N2	11,7
		N3	0,9
		N5	1,1
POS		PLU	
TOTAL	260,0	TOTAL	507,2

PO : P U : les surfaces ont augmenté de 245 hectares environ

Les zones N ne concernent que les espaces naturels sensibles (ruisseaux, zones humides, boisements) et les espaces naturels non urbanisés. Les zones naturelles, en réalité occupées au PO ont été reclassées dans le Plan Local d'Urbanisme afin de préserver de tout mitage par l'urbanisation diffuse les espaces naturels ou agricoles les plus significatifs.

Certains espaces agricoles présentant un intérêt écologique (zone humide, etc.) ont donc été reclassés en zone naturelle

[CHAP. IV] INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. GESTION EQUILIBREE DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES

4.1.1. LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET URBANISES

Le développement urbain d'un territoire est souvent consommateur d'espace, généralement au détriment des zones naturelles ou occupées par l'agriculture. L'enjeu d'un document d'urbanisme est par conséquent de trouver un équilibre juste entre les zones N, A, U et AU afin que ces différentes utilisations de l'espace puissent cohabiter de la manière la plus harmonieuse possible.

4.1.1.1. Les espaces urbanisés

Le Plan Local d'Urbanisme privilégie la définition d'enveloppes urbaines qui tend à cantonner l'urbanisation autour du centre bourg de Cadalen et des principaux hameaux, tout en assurant l'accueil d'équipements collectifs et en renforçant la mixité et la densité du bâti.

Dans une logique de développement de l'urbanisation à moyen à long terme et de développement durable, le P.L.U s'attache à contrôler l'extension de l'urbanisation.

Dans un premier temps cette extension se fera à proximité du centre bourg sur sa partie Nord.Ouest, en lien avec les équipements présents et notamment l'école.

Suite à ça, l'urbanisation se fera à plus long terme dans la continuité du bourg au Sud et à l'Est sur les zones définies en AU.

4.1.1.2. Les espaces naturels

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte la qualité des espaces naturels.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence d'éléments naturels sensibles du point de vue écologique et paysager (coteaux, cours d'eau, zones humides, massifs boisés, etc.).

Ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- leur classement en zones naturelles (N),
- leur identification au titre des Espaces Boisés Classés.

4.1.1.3. Les espaces agricoles

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres agricoles, outil principal de l'activité agricole.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes. Les zones U et AU permettent de contenir l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole.

- le classement en zone agricole (A) des terres agricoles pour permettre le développement de ces dernières au plus près de bâtiments déjà existant de façon à limiter le mitage par des bâtiments à usage agricole.
- Le maintien de l'ensemble de ces espaces agricoles (et de l'agriculture en général) permet de pérenniser leur développement et leurs fonctions économiques, paysagères et identitaires.

4.1.2. RESSOURCES NATURELLES

4.1.2.1. Ressource « Biodiversité »

Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage adapté, en faveur d'une protection des habitats naturels les plus sensibles, par le classement en zone naturelle :

- des espaces boisés significatifs
- les zones humides, les cours d'eau
- etc.

Ces milieux naturels ne sont pas incompatibles avec les activités humaines, dès lors qu'elles sont pratiquées de manière extensive.

4.1.2.2. Ressource « Eau »

Le P.L.U. prend en compte la maîtrise des rejets d'assainissement dans le milieu naturel. Le raccordement à l'assainissement collectif est notamment rendu obligatoire dans toutes les zones à urbaniser.

La traduction réglementaire et le découpage du territoire en zones respectent les orientations et les contraintes liées aux problèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales. Ainsi, de nombreuses prescriptions sont intégrées aux articles 4 des différentes zones.

Par ailleurs la commune de Cadalen est dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

4.1.2.3. Ressource « Sol »

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres présentant un potentiel agronomique connu et sensibles d'un point de vue paysager.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes. Les zones U et AU permettent de contenir l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole dans les secteurs les plus significatifs.
- le classement en zone agricole (A) des terres autour des exploitations pour permettre le développement et la pérennité de ces exploitations.
- Un règlement prescrivant la construction des nouveaux bâtiments au plus près de bâtiments déjà existants de manière à limiter la dispersion des bâtiments agricoles et leur impact sur les paysages.

4.2. AMENITES PAYSAGERES

4.2.1. PATRIMOINE ET PAYSAGES

4.2.1.1. La valorisation des perceptions sur le paysage

La protection et la mise en valeur des paysages naturels et bâtis ont été prises en compte.

Ainsi, sont particulièrement protégés :

- les grands espaces agricoles et paysagers : 1 000 ha environs classés en zones A
- les massifs boisés, la ripisylve du Candou : 400 ha environ classés en zones naturelles auxquels viennent se rajouter des espaces de protection au titre des espaces boisés classés

4.2.1.2. La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

Des dispositions réglementaires dans la continuité de l'existant

Le règlement des zones AU s'inspire de celui des zones U afin de proposer une architecture contemporaine qui respecte au mieux les pratiques architecturales traditionnelles et qui s'intègre plus facilement dans son environnement urbain proche.

Une mise en scène des éléments identitaires

Les aménagements futurs pourront mettre en scène les éléments identitaires du paysage, détourner les motifs paysagers et jouer avec les codes visuels pour créer des espaces d'agrément vivants et en harmonie avec l'esprit des lieux.

Des éléments remarquables (pigeonniers, églises et chapelles) ont été repérés et identifiés au titre de la loi Paysage (article L121-15 du Code de l'urbanisme) pour être valorisés et préservés.

4.2.2. APPROCHE QUALITATIVE DE L'URBANISME

4.2.2.1. Une valorisation des paysages urbains résidentiels

Le respect des pratiques urbaines traditionnelles

Le diagnostic a mis en évidence les problématiques liées à l'étalement urbain.

Des extensions récentes se sont développées de manière diffuse, parfois sans lien avec le noyau central. L'étalement urbain le long des voies de communication a mité le paysage et entraîné une perte de cohérence du tissu urbain. Cela pose également des problèmes de sécurité routière au plus près des axes les plus empruntés.

Les dispositions prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont de nature à concourir à redonner une certaine homogénéité au tissu urbain. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen terme sont clairement définies et cherchent à enrayer le phénomène de l'étalement urbain avec des zones urbaines bien définies (le centre bourg et les hameaux les plus près du bourg) et des hameaux bien identifiés où seulement quelques constructions sont possibles (secteurs A2).

Des « coutures urbaines » pour recréer des liens entre les quartiers

Les Orientations spécifiques d'Aménagement visent à créer des coutures urbaines entre les différentes parties déjà urbanisées du centre bourg et les extensions pavillonnaires existantes alentours, grâce à :

- des dispositions qualitatives en termes de traitement des espaces publics,
- une gradation des densités de l'habitat et des formes urbaines,
- un accompagnement végétal dans la continuité de l'existant,
- la création ou le réaménagement de liaisons douces.

4.3. RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

4.3.1. RISQUES MAJEURS

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme veille à exclure des zones ouvertes à l'urbanisation les secteurs fortement soumis aux aléas de mouvements de terrain et inondation.

Un classement en zone naturelle permet de maintenir les boisements sur les pentes, ceci notamment dans le but de stabiliser le secteur soumis au risque de mouvement de terrain et Inondation.

4.3.2. QUALITE DE L'AIR - DEPLACEMENTS

Des Emplacements réservés à des fins d'amélioration des axes routiers ou encore à l'aménagement de cheminements doux ont été mis en place dans le plan de zonage : création de voiries, élargissement de voirie, création d'un cheminement piéton, etc.

Les Orientations spécifiques d'Aménagement de tous les secteurs AU prévoient notamment la mise en place de circulations douces.

Ces dispositions (Emplacements réservés et Orientations spécifiques d'Aménagement) contribuent ainsi à étoffer le maillage de la commune par un réseau de cheminements et de liaisons au profit des modes doux.

4.3.3. NUISANCES SONORES

Le développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis à d'éventuelles nuisances sonores a donc été majoritairement limité aux seules extensions des constructions existantes (classement en zones A1 et N1).

Département du Tarn

Commune de Cadalen

PLAN LOCAL D'URBANISME

1-Bis Annexes au Rapport de Présentation


CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

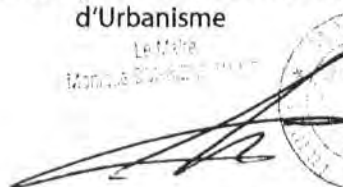
Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **13 décembre 2012**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme

LE MAIRE
MONTAUDO S. (M. S. S. S. S.)



Département du Tarn

Commune de Cadalen

PLAN LOCAL D'URBANISME



1-Bis Annexes au Rapport de Présentation


CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **13 décembre 2012**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme

SOMMAIRE

LISTE DES BÂTIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME	3
LISTE DES ELEMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME).....	29
DEFINITIONS.....	49
ESSENCES LOCALES CONSEILLÉES	58

IMPORTANT

Le 12 juillet 2010 : la Loi dite Grenelle II, loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la Loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II).

L'article 20 du IV de la Loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...]

V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de Castagnède, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de Castagnède, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V.

[...] »

Le 8 février 2011 : un projet de décret est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

LISTE DES BÂTIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions réglementaires

Article 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

[-]

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Article 123-3-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Eléments identifiés

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole :

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	La Métairie Neuve	D 710	Ancien corps de ferme
2	La Pradelle	D 853	Ancien Corps de ferme
3	Teulier	D 1268	Grange
4	Teulié	D 1260	Grange
5	Teulié	D 1271	Grange
6	Mas de Bonnes	B 349	Ancien corps de ferme
7	Mas de Bonnes	B 880	Ancien corps de ferme
8	L'Ormière	B 977	Ancienne grange
9	Les Peyrouses	J 789	Ancien corps de ferme
10	Janas	J 566	Ancienne maison d'habitation
11	La Ganelle	I 195	Ancien corps de ferme
12	La Capelle	I 172	Ancienne maison et grange
13	Fontoulière	I 497	Grange
14	Le Menchou	H 4	Grange
15	Le Bourriou	E391 – E405	Grange
16	Pradelas	E 278	Ancien corps de ferme
17	Au Pradelas	G 153	Grange
18	Raffialou	G 184	Grange et dépendance
19	Le Rieunier	F660 - F1079	Grange
20	Le Rieunier	F 512	Dépendance
21	Naroquet	F1081	Grange
22	Rouquet	E 546	Grange
23	Manavit-Bas	F164	Ancien hangar
24	Manavit-Bas	F159	Ancienne maison d'habitation
25	Grange de Saint-Jean	F693	Ancienne maison d'habitation
26	La Ganelle	I211	Cave
27	Alauzet	C325	Ancienne maison d'habitation
28	Alauzet	C324	Ancienne étable et grange
29	Fountouilleyre	I854	Ancienne étable
30	Combes	D 494	Ancienne étable
31	Combes	D 494	Ancienne étable et grange
32	Le Triol	D 1707	Ancienne entrepôt agricole
33	Teulier	D 1272	Ancienne grange

Fiches des éléments identifiés

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	La Métairie Neuve	D 710	Ancien corps de ferme
Intérêts			
• Volumes intéressants. • Architecture traditionnelle, • Cadre paysager agricole, proximité du village			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
2	La Pradelle	D 853	Ancien Corps de ferme
Intérêts			
• Volumes intéressants • Architecture traditionnelle (Toiture en tuiles canal, etc.) • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
3	Teulier	D 1268	Grange
Intérêts			
• Petit volume intéressant • Architecture traditionnelle • Charpente d'origine • Bâtiment faisant partie intégrante du hameau de Teulié			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
4	Teulié	D 1260	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Architecture traditionnelle • Bâtiment faisant partie intégrante du hameau de Teulié			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
5	Teulié	D 1271	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Architecture traditionnelle • Charpente d'origine • Bâtiment à proximité du hameau de Teulié			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
6	Mas de Bonnes	B 349	Ancien corps de ferme
Intérêts			
• Volume intéressant • Architecture traditionnelle • Ancienne maison d'habitation et grange attenante • Bâtiment faisant partie intégrante du hameau de Mas de Bonnes • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
7	Mas de Bonnes	B 880	Ancien corps de ferme

Intérêts

- Volume intéressant
- Architecture traditionnelle. Ancienne maison d'habitation et grange attenante.
- Bâtiment faisant partie intégrante du hameau de Mas de Bonnes
- Cadre paysager agricole



Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
8	L'Ormière	B 977	Ancienne grange

Intérêts

- Volume intéressant
- Architecture traditionnelle
- Grange
- Cadre paysager agricole



Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
9	Les Peyrouses	J 789	Ancien corps de ferme
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancien corps de ferme avec pigeonnier • Architecture traditionnelle • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
10	Janas	J 566	Ancienne maison d'habitation
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne cave agricole • Architecture traditionnelle : toiture tuile, murs en pierre • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
11	La Ganelle	I 195	Ancien corps de ferme
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancien corps de ferme avec pigeonnier • Architecture traditionnelle			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
12	La Capelle	I 172	Ancienne maison et grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne maison de corps de ferme et sa grange • Architecture traditionnelle • Façade rénovée			
			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
13	Fontoulière	I 497	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne maison de corps de ferme et sa grange • Architecture traditionnelle • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
14	Le Menchou	H 4	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange attenante à une maison • Architecture traditionnelle • Façade rénovée • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
16	Le Bourriou	E391 – E405	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange • Architecture traditionnelle • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
15	Pradelas	E 278	Ancien corps de ferme
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancien corps de ferme et sa grange • Architecture traditionnelle • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
17	Au Pradelas	G 153	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange • Architecture traditionnelle (murs en brique, toiture en tuile canal) • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
18	Raffialou	G 184	Grange et dépendance
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange attenante à une maison d'habitation et dépendance • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, etc.) • Cadre paysager agricole			
 			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
19	Le Rieunier	F660 - F1079	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange dans le hameau du Rieunier • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
20	Le Rieunier	F 512	Dépendance
Intérêts			
• Petit volume • Ancienne dépendance de corps de ferme dans le hameau de Reunier • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, briques, etc.)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
21	Naroquet	F1081	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange à proximité d'un habitation existante • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
22	Rouquet	E 546	Grange
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange dans le hameau du Rouquet • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, etc.)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
23	Manavit-Bas	F 164	Ancien hangar
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange à proximité d'un habitation existante • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
24	Manavit-Bas	F159	Ancienne maison d'habitation
Intérêts			
• Volume intéressant • Ancienne grange accolée à une habitation existante • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
25	Grange de St-Jean	F693	Ancienne maison d'habitation
Intérêts			
• Volume intéressant, intérêt patrimonial certain • Ancien corps de ferme avec ancienne maison d'habitation et grange accolée • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
26	Laganelle	I 211	Ancienne maison d'habitation
Intérêts			
• Volume intéressant, intérêt patrimonial certain • Ancienne grange accolée à une maison d'habitation • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
27	Alauzet	C325	Ancienne maison d'habitation
Intérêts			
• Intérêt patrimonial certain • Ancienne maison d'habitation • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
28	Alauzet	C324	Ancienne étable et grange
Intérêts			
• Volume intéressant, intérêt patrimonial certain • Ancienne grange accolée à une maison d'habitation • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
29	Fountouilleyre	I 854	Ancienne étable
Intérêts			
• Volume intéressant, intérêt patrimonial certain • Ancienne étable accolée à une maison d'habitation aujourd'hui occupée • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
30	Combes	D494	Ancienne étable
Intérêts			
• Volume intéressant, intérêt patrimonial certain • Ancienne étable à proximité d'un ancien corps de ferme Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
31	Combes	D494	Ancienne étable et grange
Intérêts			
• Volume intéressant, intérêt patrimonial certain • Ancienne étable avec grange en R+1 avec appentis adossé - Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre enduits)			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
32	Le Triol	D1707	Ancien entrepôt agricole

Intérêts

- Volume intéressant, intérêt architectural
- Ancien entrepôt agricole situé sur une ancienne zone NB du POS
Architecture : toiture en tuile canal, murs parpaings



Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
33	Teulier	D1272	Ancienne grange
Intérêts			
• Volume intéressant, intérêt architectural • Ancienne grange situé sur une parcelle où ne figure pas de bâti au cadastre. Pourtant, cette parcelle est imposée sur le bâti. Erreur cadastrale • Architecture : toiture en tuile canal, murs en pierre et briquettes, bardage bois			
			

LISTE DES ELEMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME)

Objet

Le patrimoine urbain, architectural, écologique et paysager de la commune de Cadalen particulièrement présent se fonde dans le « paysage quotidien ».

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments du « patrimoine ordinaire »

Ainsi, non protégés par des outils réglementaires (type sites, monuments historique, Natura 2000, etc.), ces éléments font ici l'objet d'un inventaire au titre de la Loi Paysages (retranscrite dans l'article L.123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme).

Les bases de l'inventaire au titre de la Loi Paysages de la COMMUNE DE CADALEN

Au regard du diagnostic effectué (notamment état initial de l'environnement, approche paysagère et morphologie urbaine), ainsi que des choix formulés dans le PADD, la préservation des Paysages de la commune de Cadalen procède d'un grand enjeu :

- ⇒ Attirer l'attention sur les éléments ponctuels de patrimoine qui agrémentent les paysages du quotidien et qui contribuent à la richesse culturelle des communes rurales

Cet inventaire s'appuie sur une étude complète réalisée par Melle Elsa Bardet dans le cadre de ses études : « Cadalen, entre Eglises et Pigeonniers ». Elle présente les édifices majeurs de la commune de Cadalen.

Inventaire (typologie)	Intérêt	Données	Numéros
« Eglises »	- Culturel et historique (élément remarquable pouvant baliser un itinéraire de découverte du territoire) - Social (point d'appel ou élément de repère pour les habitants dans leur paysage quotidien)	Etude « Cadalen, entre Eglises et pigeonniers » Bardet Elsa	Voir plans de zonage
« Pigeonniers »	- Culturel et historique (élément remarquable pouvant baliser un itinéraire de découverte du territoire) - Social (point d'appel ou élément de repère pour les habitants dans leur paysage quotidien)	Etude « Cadalen, entre Eglises et pigeonniers » Bardet Elsa	Voir plans de zonage

Effets et prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

En application de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysages retranscrite dans l'article L.123-1-5.7° sont repérés sur le plan de zonage.

Conséquences juridiques opposables au tiers :

- Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a pas valeur de protection « stricte ». Il s'agit d'un outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Dispositions applicables aux éléments repérés

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de :

- Protéger les édifices recensés : préserver leur intérêt pittoresque et préserver les espèces animales remarquables qui y trouvent refuge (chauves-souris en particulier).
- Valoriser et mettre en scène l'écrin paysager dans lequel ces éléments se sont intégrés.

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

1. Concernant les églises et pigeonniers :

- Objectifs
 - Conserver les églises en l'Etat voire favoriser leur restauration
 - Conserver le volume et l'aspect des pigeonniers
 - Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments
- Recommandations générales :
 - Réfection souhaitable des enduits
 - Modifications des ouvertures à éviter
 - Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en oeuvre si possible.

2. Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Eléments identifiés

En application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial, culturel ou paysager :

Inventaire Loi Paysage (Art. L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)			
Les Eglises			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
E1	Eglise Notre Dame du Saule- Le Bourg	D310	Eglises
E2	Eglise Notre Dame - Le Bourg	D292	Eglises
E3	Eglise St-Jean Baptiste - Gabriac	D1290	Eglises
E4	Eglise St-Jean du Vigan – Saint-Jean	F735	Eglises
E5	Eglise St-Pierre de Bezeille – Saint-Pierre	G 100	Eglises
Les Pigeonniers			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P1	Ambialet	B2- 318	Pigeonniers
P2	Balagès	J2- 449	Pigeonniers
P3	Le Bourg	D1- 1607	Pigeonniers
P4	Boussels	A1- 9	Pigeonniers
P5	Boutounet	J1- 407	Pigeonniers
P6	Bouyssou Redon	J1- 265	Pigeonniers
P7	Les Calvels	D4- 1212	Pigeonniers
P8	La Carayrié	I2-796	Pigeonniers
P9	La Carayrié	I2-796	Pigeonniers
P10	Courtade	C2-696	Pigeonniers
P11	Faget	D2-593	Pigeonniers
P12	Faunié	J2-539a	Pigeonniers
P13	Faunié	J1-394a	Pigeonniers
P14	Fontanille	B2-544	Pigeonniers
P15	Fontrouge	A1-83	Pigeonniers
P16	Fontrouge	A1-87	Pigeonniers
P17	Treilhou	A2-217	Pigeonniers
P18	La Jurantié	C2-982	Pigeonniers
P19	Mas de Bounes	B2-374	Pigeonniers
P20	Missère	J1-147a	Pigeonniers
P21	Le Moulin à vent	E1-1192	Pigeonniers
P22	Peyrousses	J2-789	Pigeonniers
P23	Piol	C1-158	Pigeonniers
P24	Le Tenchou	I2-423	Pigeonniers
P25	Teulié	D4-1242	Pigeonniers

Fiches des éléments identifiés : les Eglises

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
E1	Eglise Notre Dame du Saule- Le Bourg	D310	Eglises
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
E2	Eglise Notre Dame - Le Bourg	D292	Eglises
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
E3	Eglise St-Jean Baptiste - Gabriac	D1290	Eglises
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
E4	Eglise St-Jean du Vigan – Saint-Jean	F735	Eglises
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
E5	Eglise St-Pierre de Bezeille – Saint-Pierre	G 100	Eglises
Photos			
			

Fiches des éléments identifiés : les Pigeonniers

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P1	Ambialet	B2- 318	Pigeonniers

Photos



Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P2	Balagès	J2- 449	Pigeonniers

Photos



Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P3	Le Bourg	D1- 1607	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P4	Boussels	A1- 9	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P5	Boutounet	J1- 407	Pigeonniers
Photos			
			

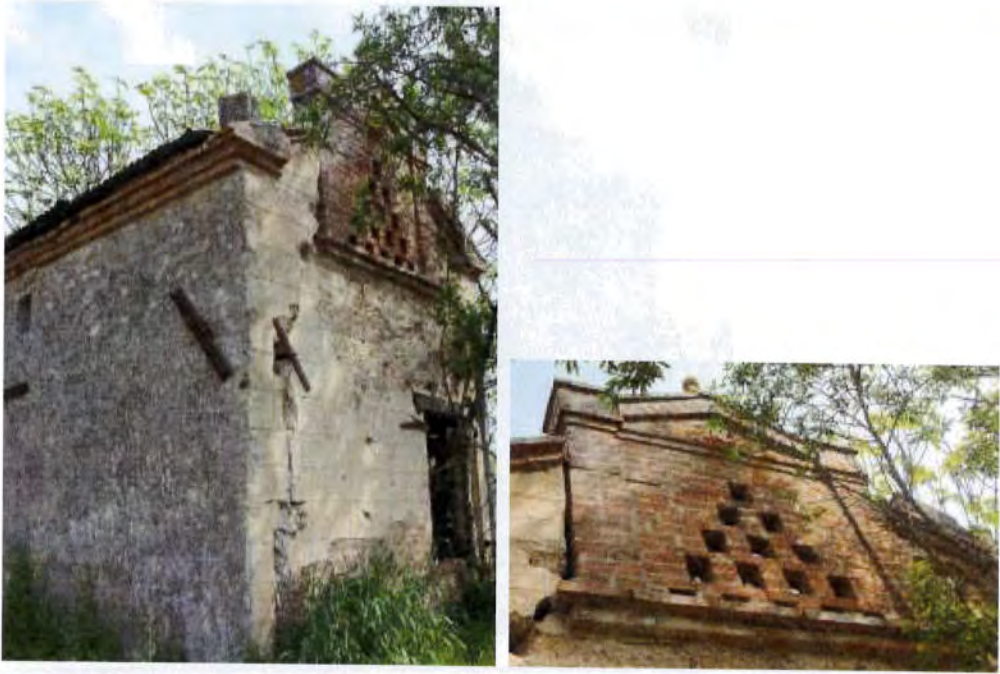
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P6	Bouyssou Redon	J1- 265	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P7	Les Calvels	D4- 1212	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P8	La Carayrié	I2-796	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P9	La Carayrié	I2-796	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P10	Courtade	C2-696	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P11	Faget	D2-593	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P12	Faounié	J2-539a	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P13	Faounié	J1-394a	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P14	Fontanille	B2-544	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P15	Fontrouge	A1-83	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P16	Fontrouge	A1-87	Pigeonniers
Photos			
			

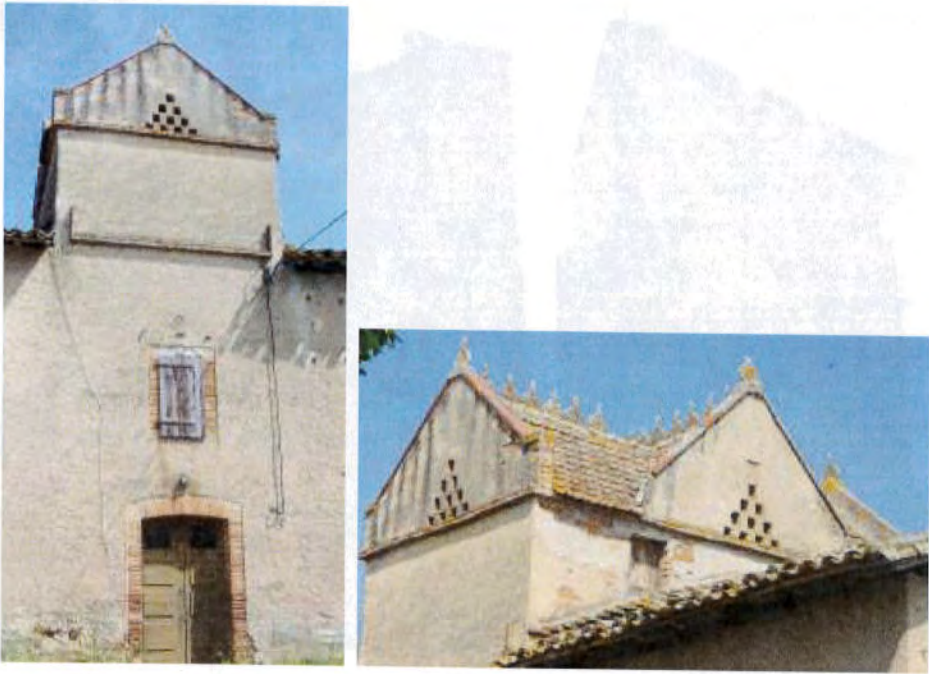
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P17	Treilhou	A2-217	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P18	La Jurantié	C2-982	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P19	Mas de Bounes	B2-374	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P20	Missère	J1-147a	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P21	Le Moulin à vent	E1-1192	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P22	Peyrousses	J2-789	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P23	Piol	C1-158	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P24	Le Tenchou	I2-423	Pigeonniers
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P25	Teulié	D4-1242	Pigeonniers
Photos			
			

DEFINITIONS

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
 - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.
 - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

• Article L 112-1 du Code de la Voie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

• Article L 112-5 du Code de la Voie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Amélioration de l'habitat

(Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une plancher maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans, sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

• Règles particulières

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (articles L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et leurs textes d'application). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues aux articles L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et leurs textes d'application.

➤ Réhabilitation

La réhabilitation consiste à apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

➤ Rénovation

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

➤ Restauration

La restauration consiste à redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

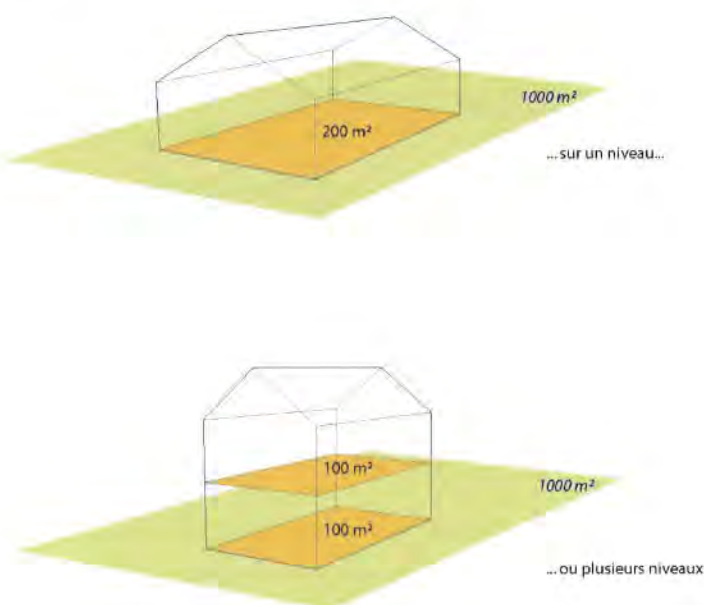
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,2 il est possible de construire 200 m² de Surface de plancher



* Article R.123-22 du Code de l'Urbanisme

« 1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination* et les modalités de l'occupation ou

de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de construction. Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (II,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3°- Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4°- Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123- 21 (2°e).

5°- Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture. »

Construction Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

➤ Eléments de définition

• Article 5 (11-1) du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

• Article 11 (11-1) du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

• Article R 111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

- Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil

Limite séparative et plantations

- Article 671 du Code Civil

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la **distance de deux mètres de la ligne séparative** des deux héritages **pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres**, et à la **distance d'un demi-mètre pour les autres plantations**.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

Surface Plancher

Art. R. 113-2

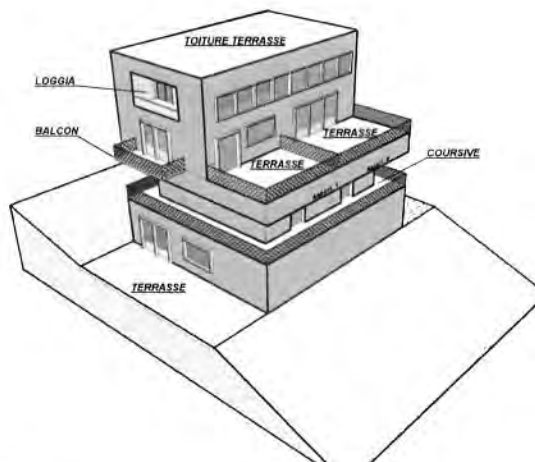
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. »

Notion de Plancher :

- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc. ...
- À tous les niveaux
- Rez-de-chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous-sols, aménageables ou non

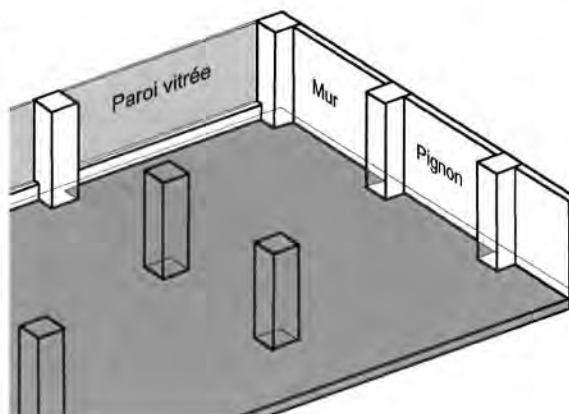
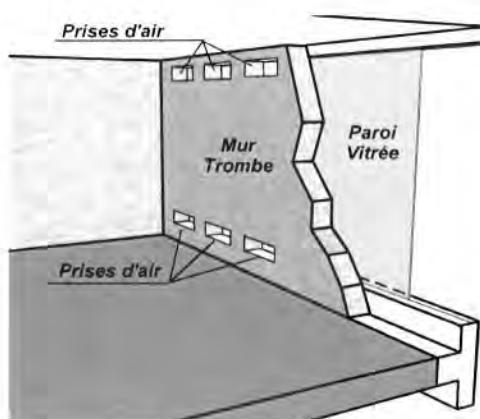
Notion de « clos et couvert » :

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible



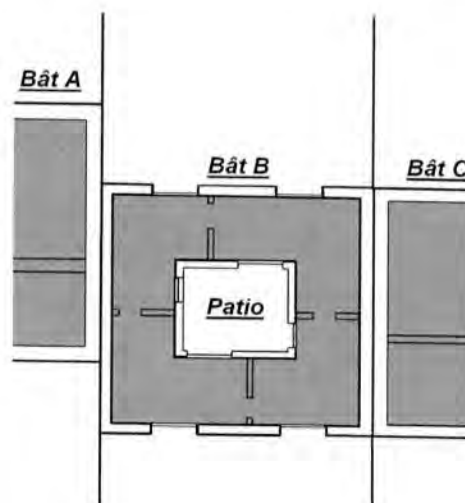
Notion de « nu extérieur » :

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques, quelle que soit leur épaisseur



Notion de « façade » :

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus
- Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée
- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de planchers

**Surface et volume habitables**

- Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. »

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- Conseil d'Etat - CE n°204667 cne de Chambéry L Bâ Imal, 27 juin 2005

« ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Source : Arbres et Paysages Tarnais

Les essences conseillées sur la commune sont listées ci-dessous :

Alisier torminal, Amandier, Arbre de Judée, Aubépine monogyne, Aulne à feuille en cœur, Aulne glutineux, Bourdaïne, Buis, Camérisier à balais, Cèdre de l'Atlas, Cerisier de Ste Lucie, Charme, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Chêne rouge d'Amérique, Chêne sessile, Cognassier, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Erable champêtre, Erable plane, Févier, Figuier, Frêne commun, Frêne oxyphylle, Fusain, Laurier tin, Lilas, Merisier, Micocoulier, Mûrier blanc, Mûrier noir, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Peuplier "sauvage", Pin pignon, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier "sauvage", Prunier myrobolan, Robinier faux acacia, Saules, Sorbier domestique, Sureau noir, Tilleul argenté, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Tremble, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier.

