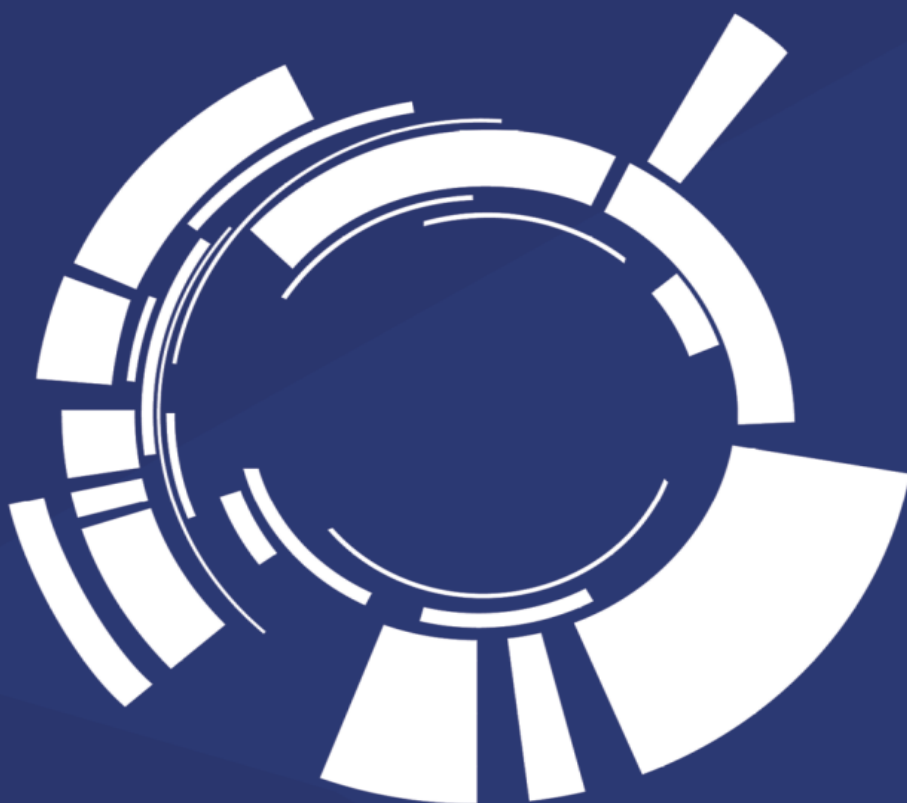




PLU DE CADALEN

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

// Notice de présentation

Vu pour être annexé à
l'enquête publique du projet
de modification n°1 du PLU
de Cadalen



une société
du groupe  **scet**



// 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.

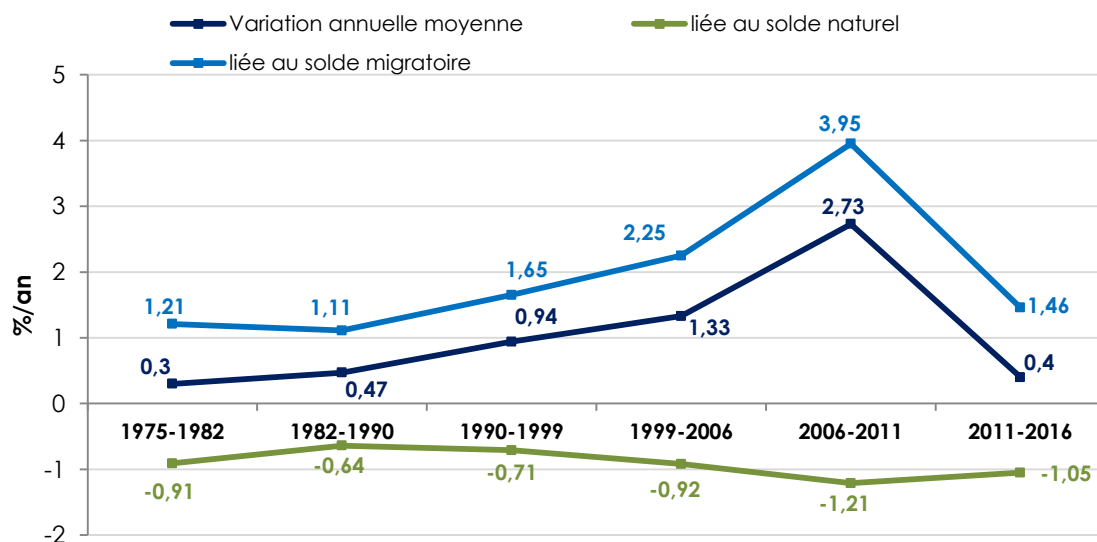
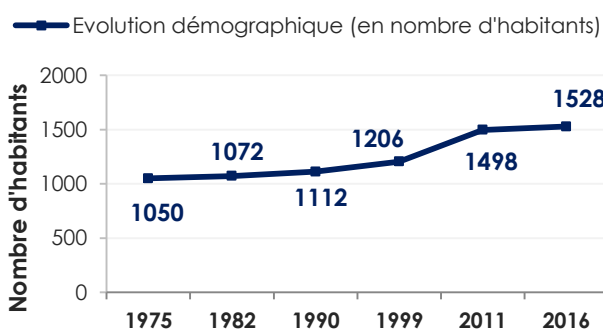
La clarification de certaines règles issues du règlement écrit du PLU

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



- 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

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 identifiées 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.

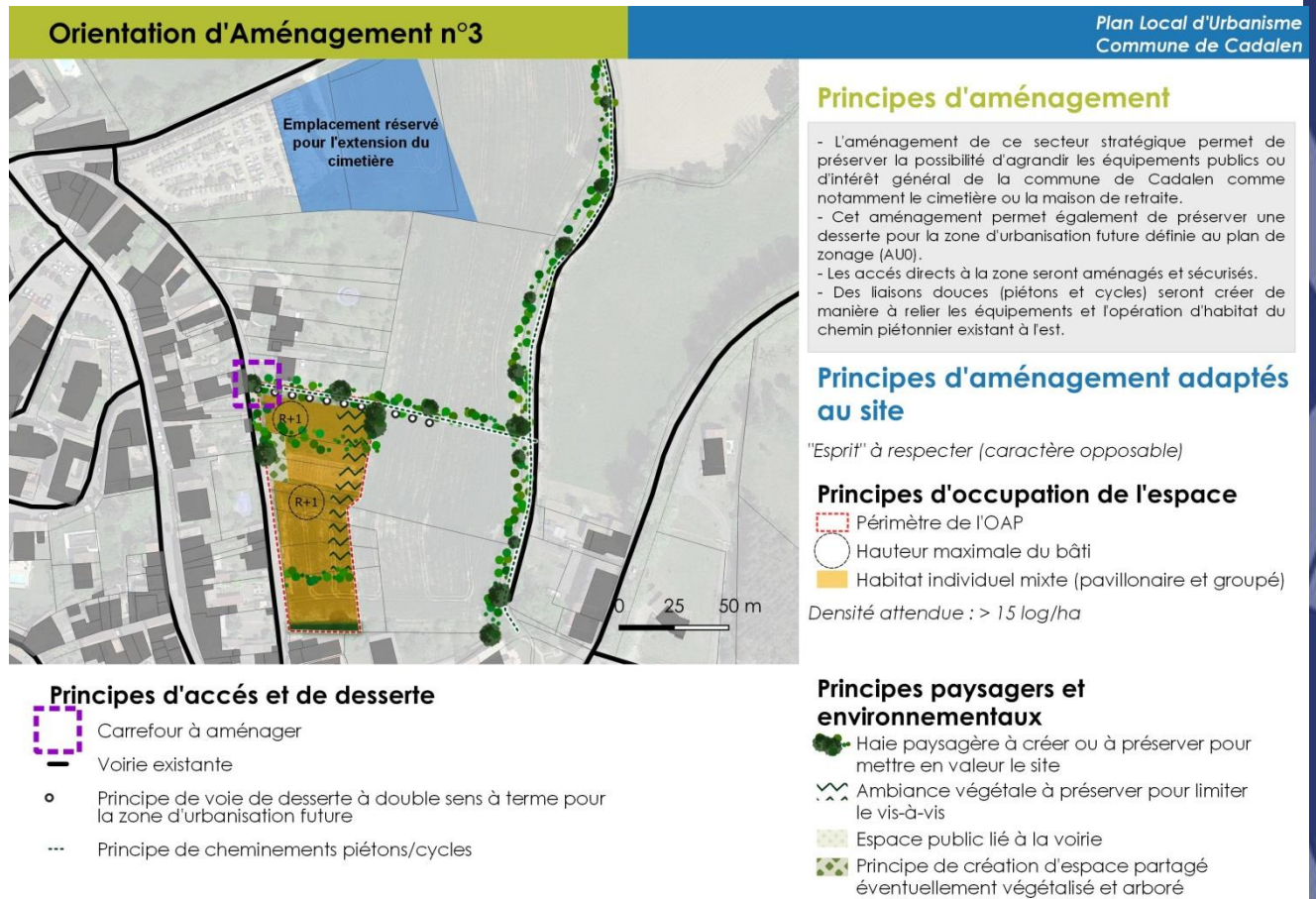
1// La suppression de la notion de petit collectif au sein de l'Orientation d'Aménagement n°3

Modifications apportées au cahier des OAP //

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



OAP n°3 future (Citadia Conseil)



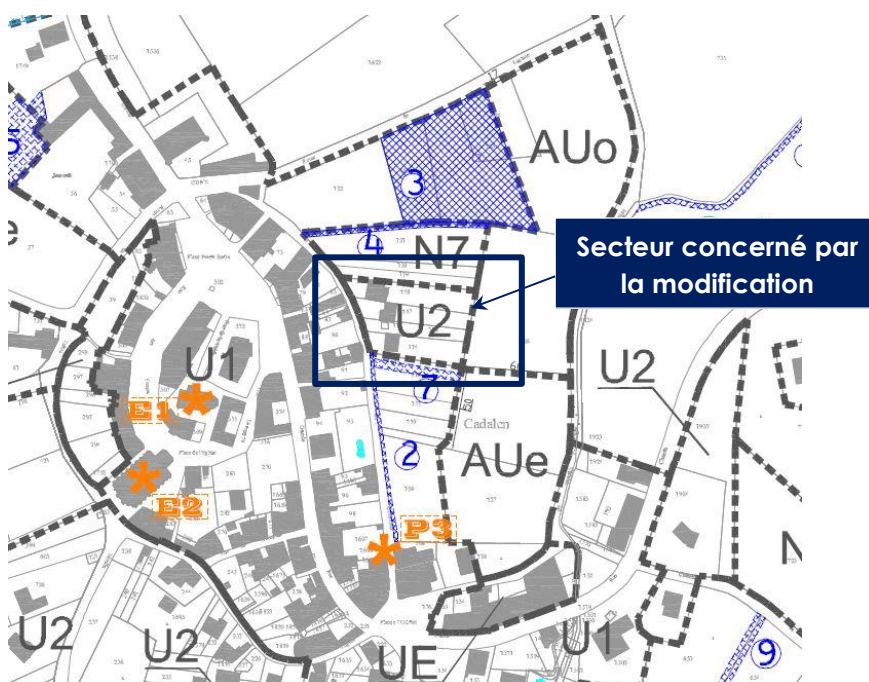
Avec un objectif minimum de 15 logements/ha, l'OAP proposé respecte les objectifs de densité demandés par le PADD, soit 750 m²/log.

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

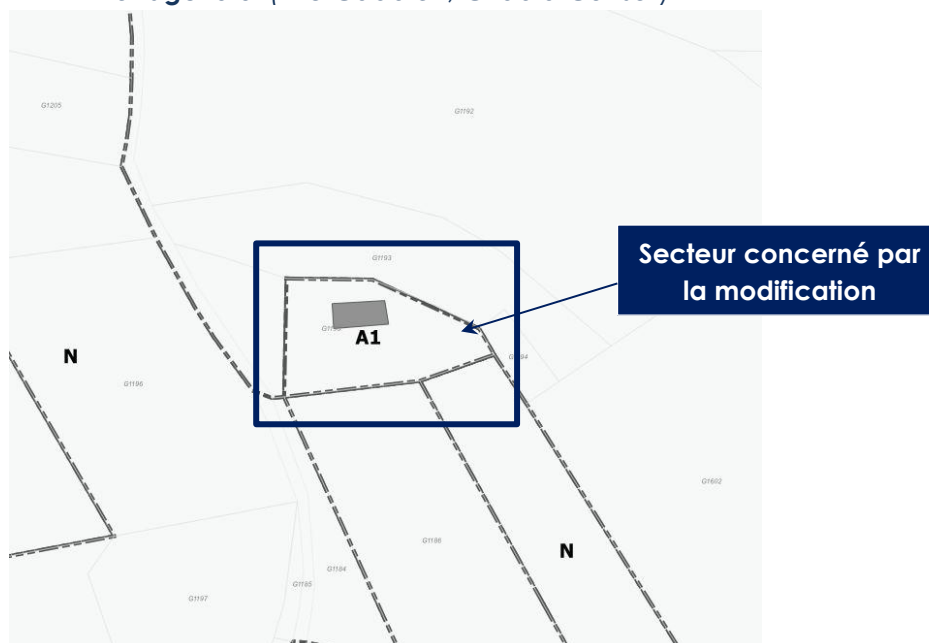
Afin de rendre cohérente l'implantation des constructions, la commune a souhaité intégrer au sein de la zone U1, le secteur U2 situé à son bord est. Ce secteur se situant sur la même rue que la zone U1, l'intérêt est de donner une cohérence globale à cette voie en uniformisant les règles.

Modifications apportées au zonage //

Zonage actuel (PLU Cadalen)



Zonage futur (PLU Cadalen, Citadia Conseil)



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 réglementée 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

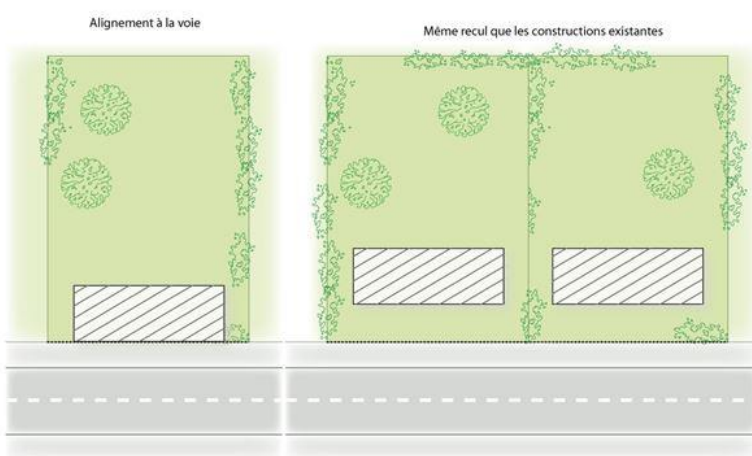
ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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.**

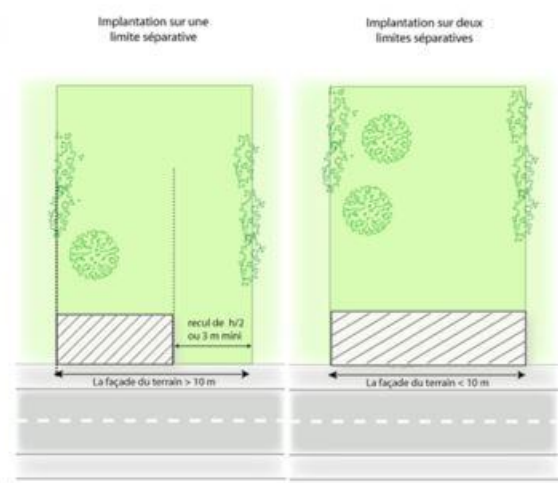
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

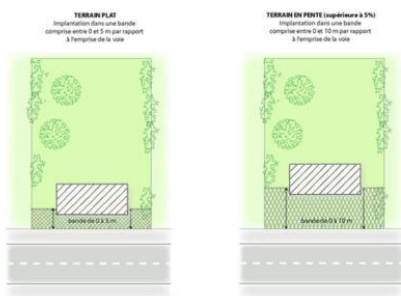
ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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 rideau 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.

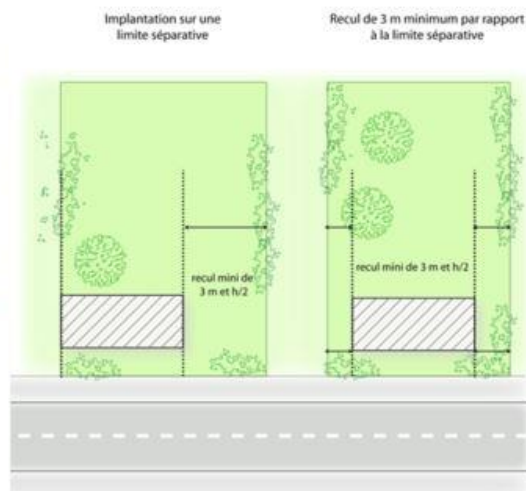
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

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.

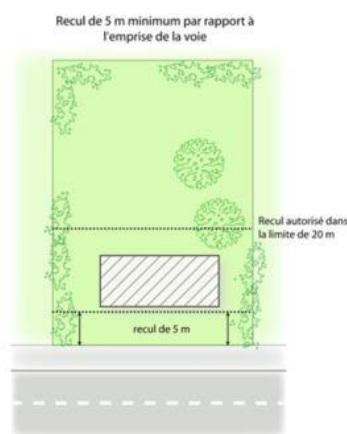
Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à la bande d'implantation.

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 de 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

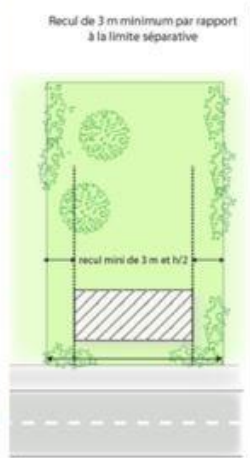
Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieur à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction avec un minimum de 3 mètres.

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

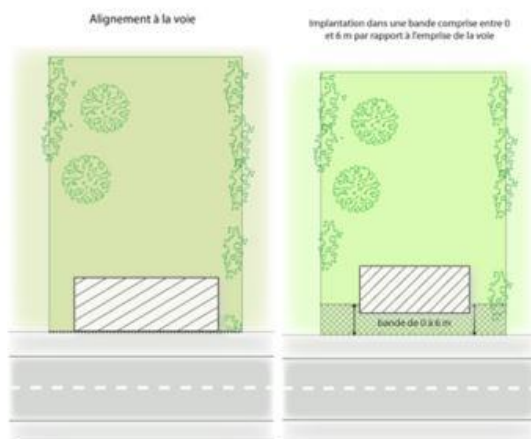
Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 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 :

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

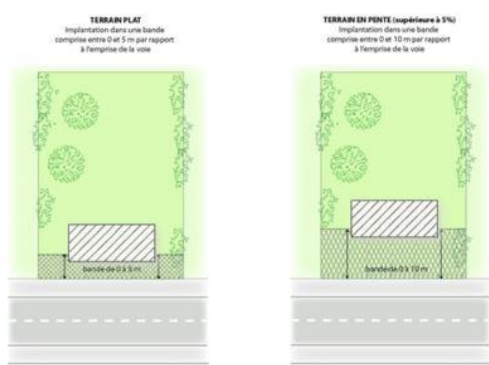
Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.



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.

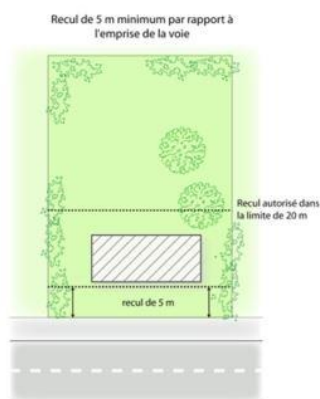
Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



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.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à la bande d'implantation.



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

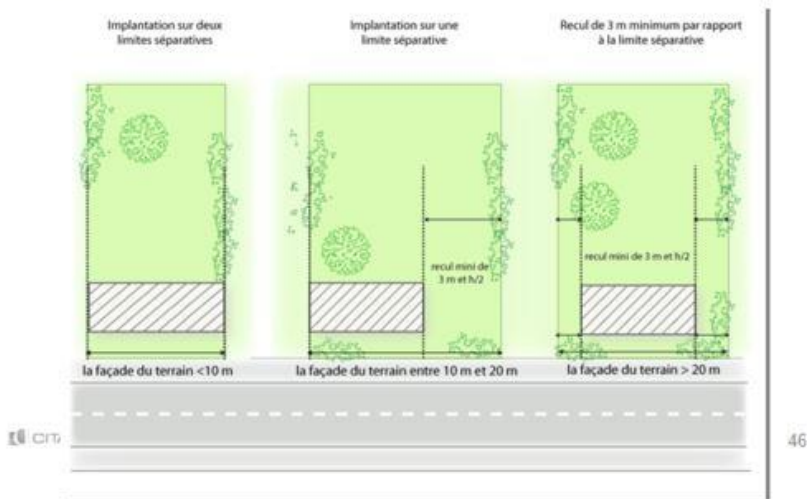
ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 édifée 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 L123.1.5.7°, 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 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

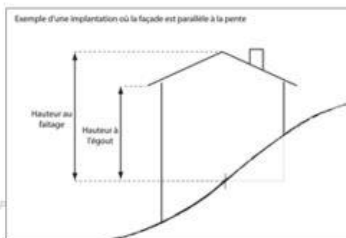
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

 CITADIA

- Dossier app



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-réglémenté~~

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

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.

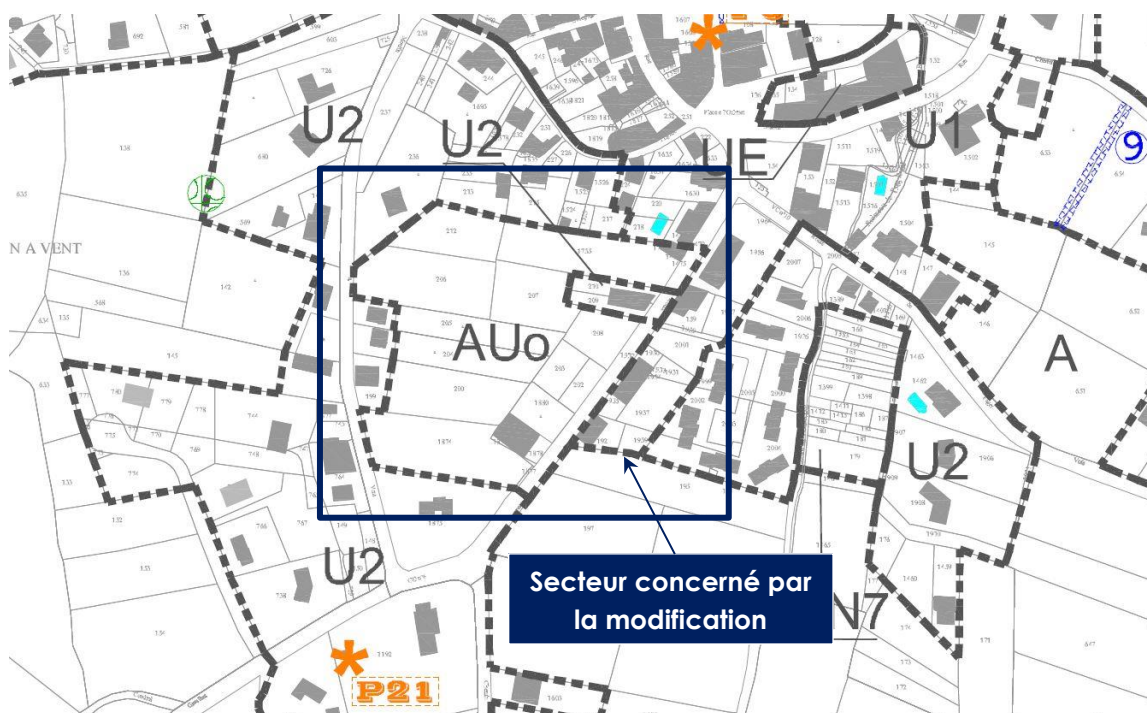
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

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

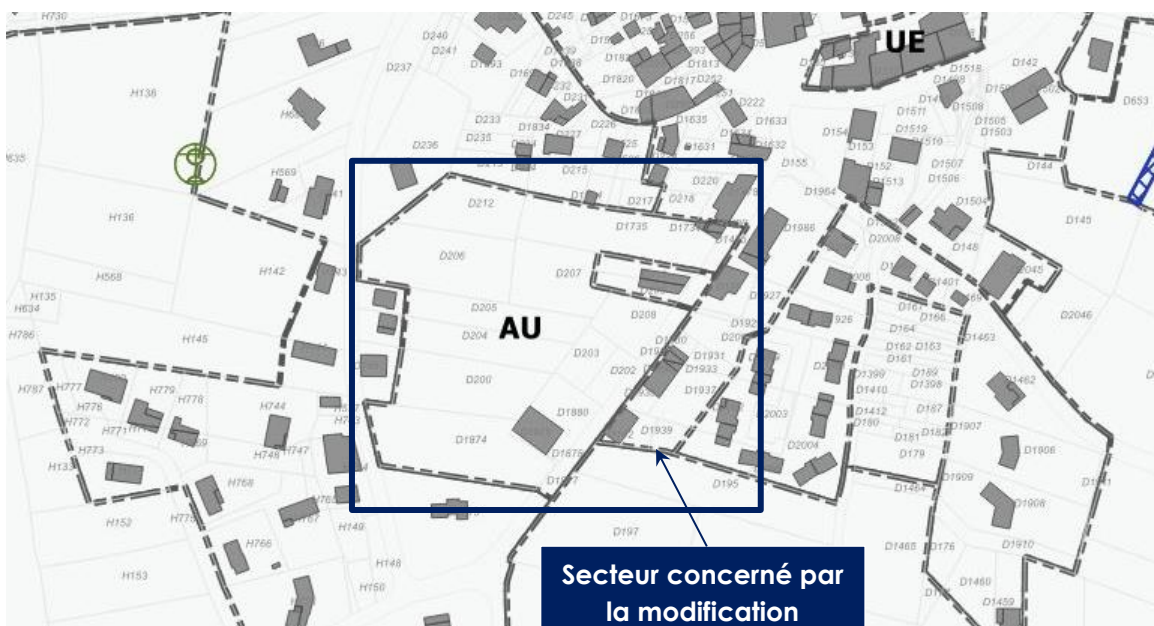
Afin de répondre aux besoins de développement mais aussi de pallier le phénomène de rétention foncière, la commune de Cadalen a souhaité ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 située au sud du bourg. Les objectifs du PLU ont été prévus pour la période 2012-2022 et correspondent encore aux besoins de la 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 mixte (pavillonnaire et groupé)

Densité attendue : > 14-16 log/ha

Principe d'accès et de desserte

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

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

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

// 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'Orientations 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 apparait 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 a 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