

Envoyé en préfecture le 05/01/2024  
Reçu en préfecture le 05/01/2024  
Publié le 08/01/2024  
ID : 081-200066124-20231211-259\_2023BIS-DE

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 08/01/2024



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

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CADALEN

## 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 08/01/2024



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

# SOMMAIRE

PARTIE 1. AVANT-PROPOS.....	3	D. MILIEU HUMAIN.....	11
I. Éléments de cadrage.....	4	1. USAGE ET OCCUPATION DU SOL.....	11
A. Cadre procédural.....	4	2. ACTIVITES ECONOMIQUES.....	12
1. Le PLU de Cadalen.....	4	3. ACTIVITES AGRICOLES.....	12
2. Antécédents.....	4	4. TRAME URBAINE ET TRAME VIAIRE.....	13
3. La procédure de modification simplifiée.....	4	PARTIE 3.....	14
PARTIE 2. LE CONTEXTE COMMUNAL.....	6	JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA MODIFICATION.....	14
I. Le cadre territorial.....	7	I. Les espaces concernés par la modification.....	15
A. Localisation et géographie.....	7	A. Objet de la modification.....	15
B. Des documents supra-communaux et des périmètres réglementaires à prendre en compte.....	7	II. Les incidences de l'objet de la modification du PLU.....	17
1. LE SDAGE ADOUR GARONNE.....	7	A. Sur le Plan Local d'Urbanisme de Cadalen.....	18
2. LE SRCE MIDI-PYRENEES.....	8	B. Vis-à-vis des risques présents.....	18
3. LE SRCAE MIDI-PYRENEES.....	8	C. Sur l'environnement.....	18
4. LE PCAET DE GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION.....	8	D. Sur le paysage.....	19
5. LE SRADDET DE LA REGION OCCITANIE.....	9	E. Sur les espaces agricoles.....	19
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		

Envoyé en préfecture le 05/01/2024

Reçu en préfecture le 05/01/2024

Publié le 08/01/2024



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

Envoyé en préfecture le 05/01/2024

Reçu en préfecture le 05/01/2024

Publié le 08/01/2024

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,

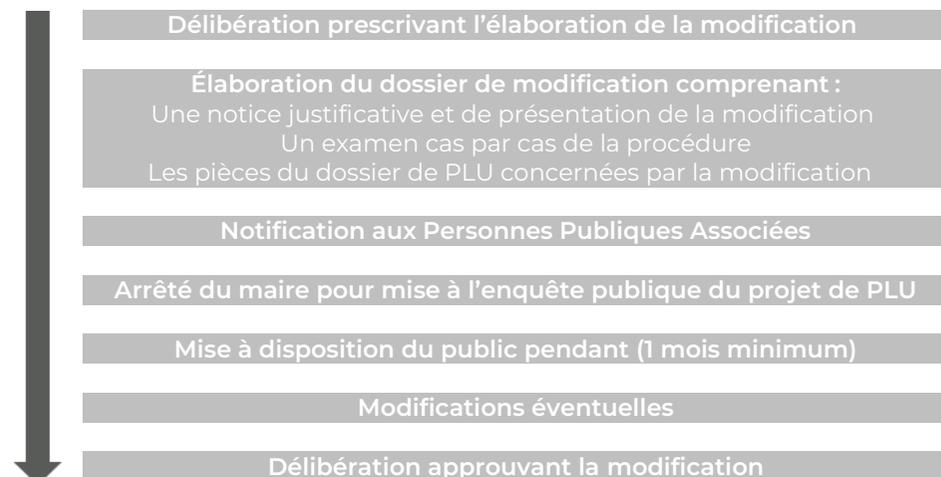
- La clarification certaines règles issues du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- L'ouverture de la zone AU0 située au lieu-dit « Moulin à Vent » pour poursuivre son développement urbain.

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 :





Envoyé en préfecture le 05/01/2024

Reçu en préfecture le 05/01/2024

Publié le 08/01/2024

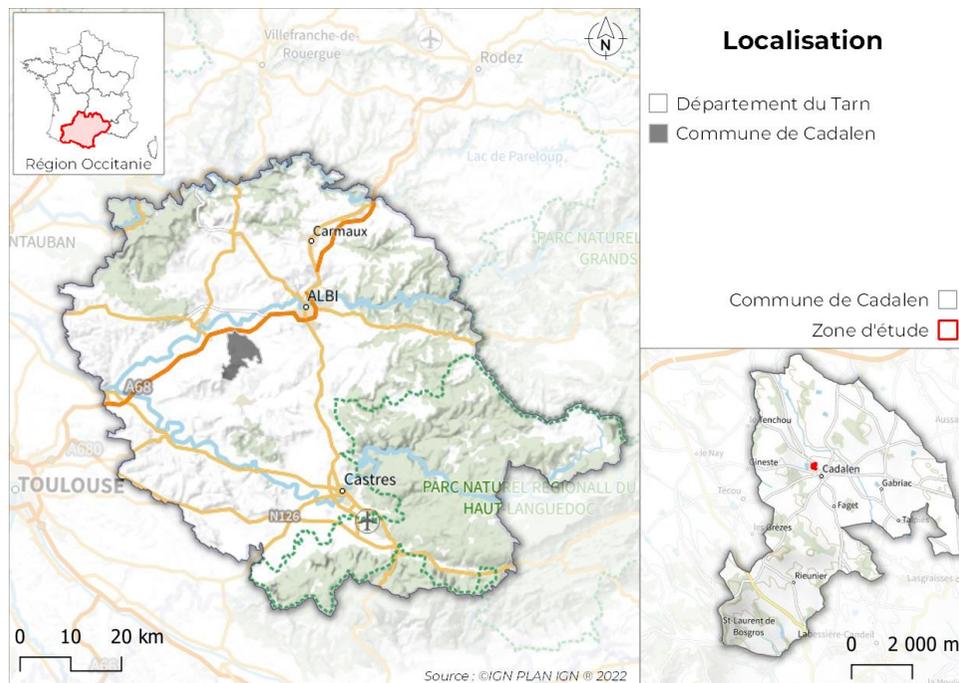
ID : 081-200066124-20231211-259\_2023BIS-DE



# 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, reparti 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.

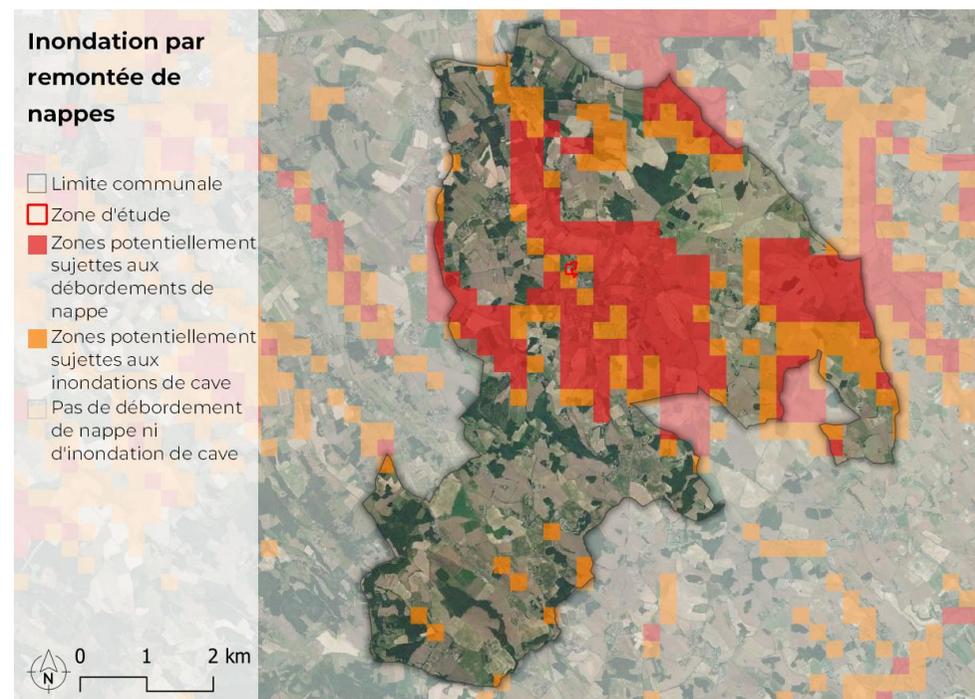
Les 27 objectifs thématiques visent à répondre à 3 grands défis pour la Région :

- > 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

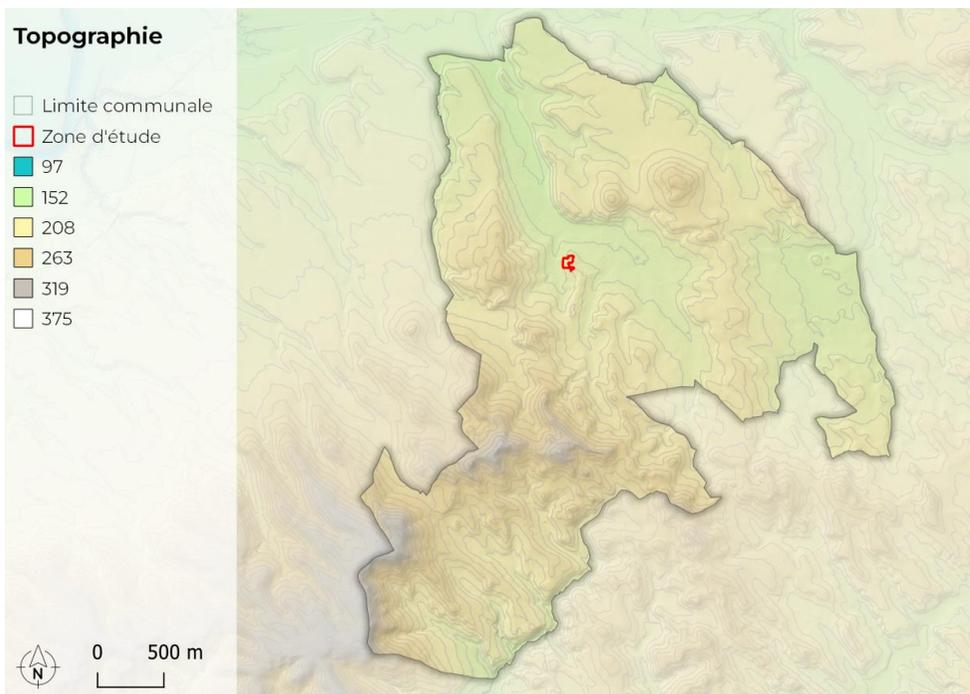
Pour prévenir des risques, la commune compte plusieurs plans de prévention des risques :

- 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.

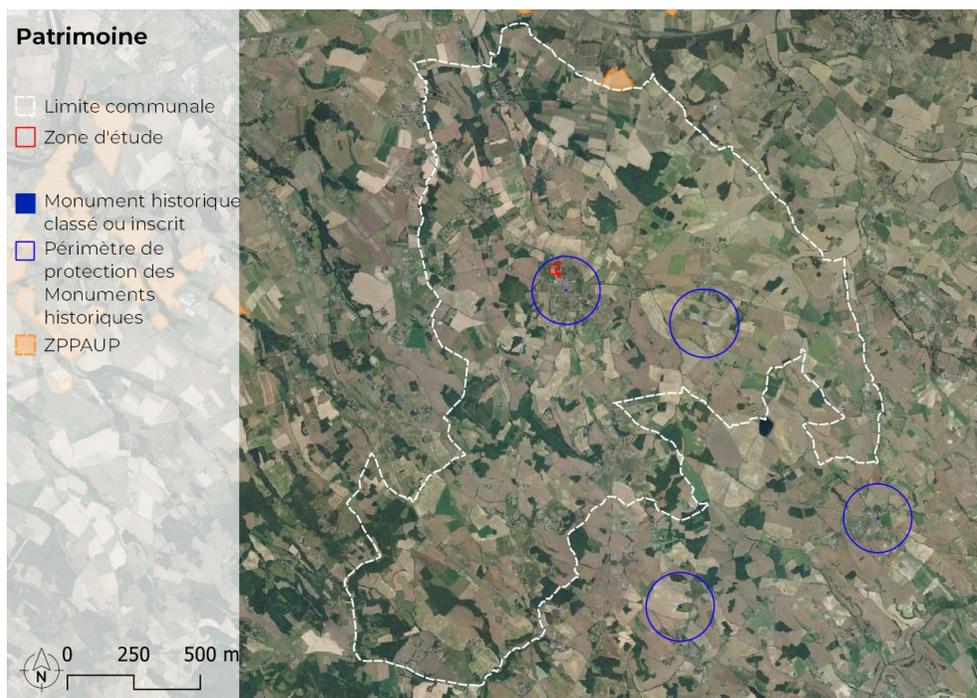
#### *Plan national d'action*

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.

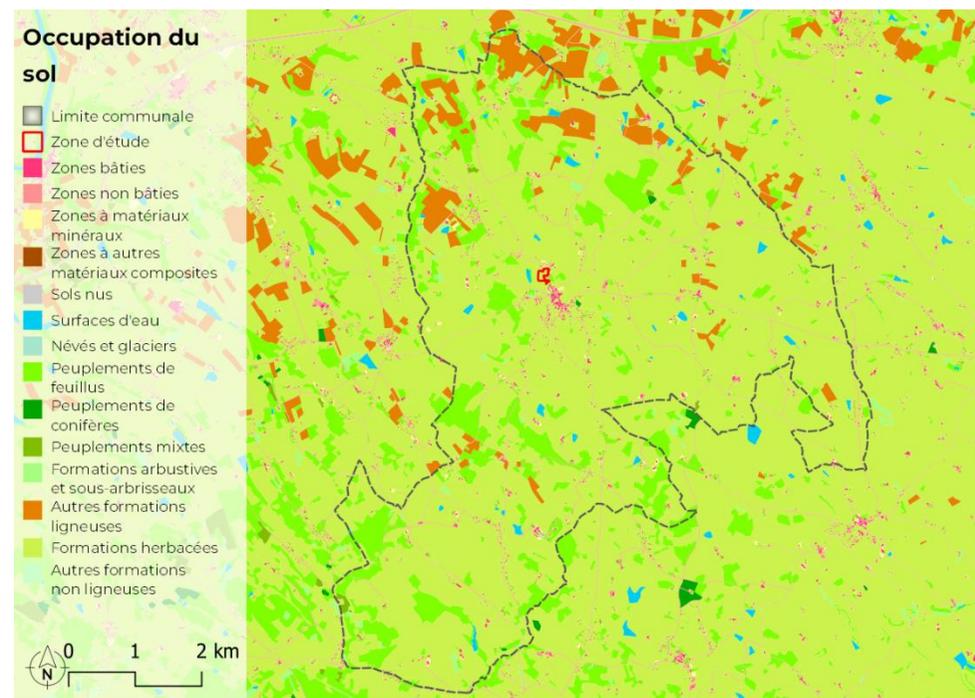
#### Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

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.

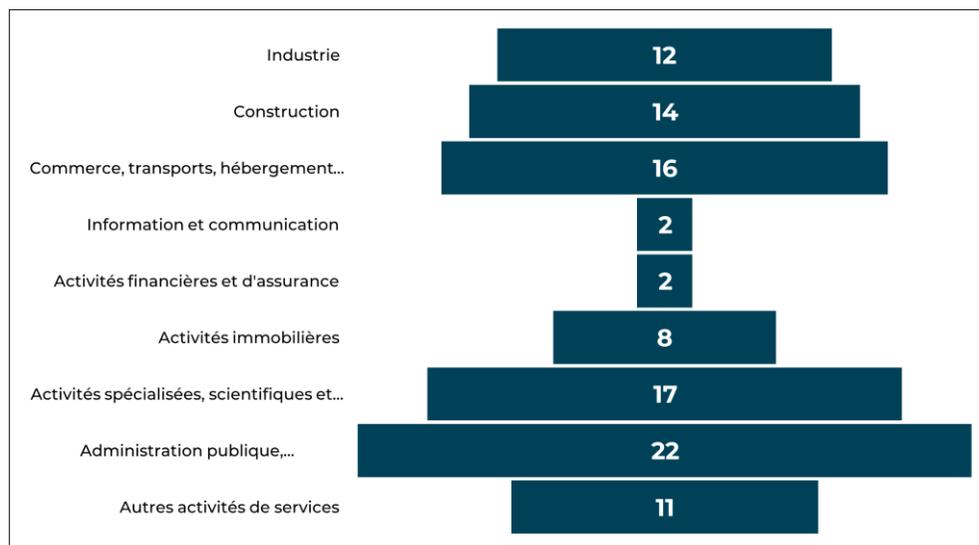


**Cartographie l'occupation du sol de Cadalen**

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.

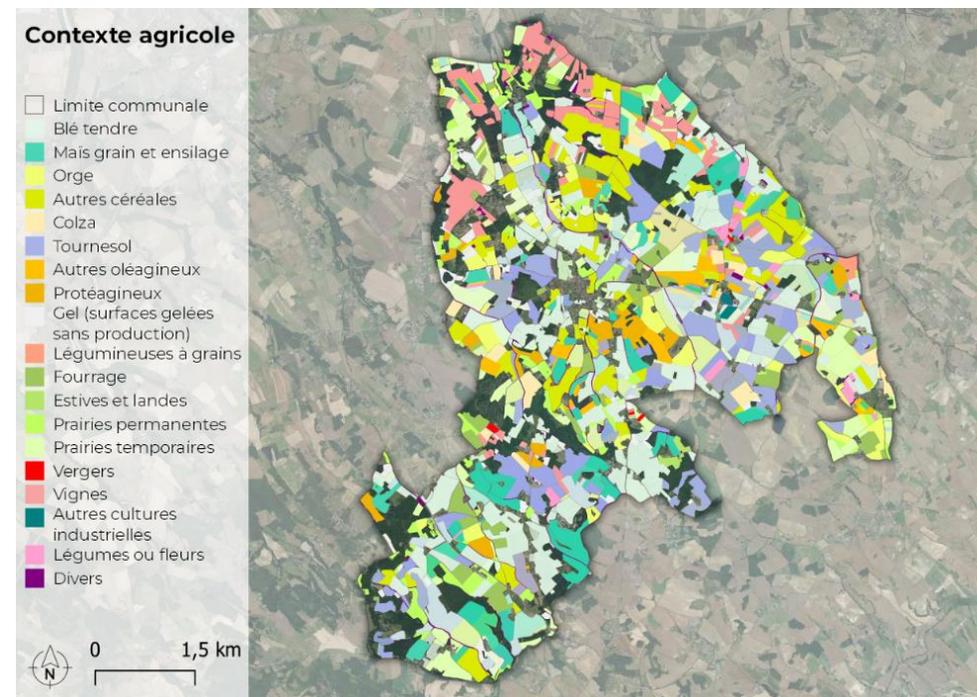


Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

Source : INSEE RP2022, Traitement Toponymy

## 3. ACTIVITES AGRICOLES

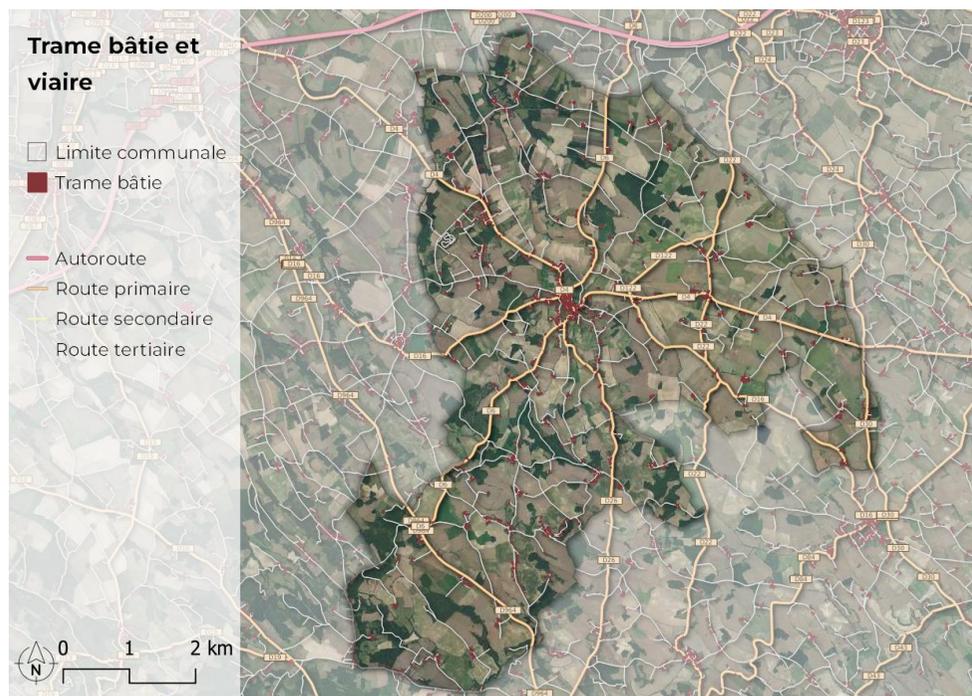
L'activité agricole sur la commune de Cadalen est très diversifiée. Selon le registre parcellaire graphique de 2021, la culture céréalière est dominante bien que l'on trouve des vignes sur les pourtours nord de la commune.



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

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, 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 lots 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 fortes du centre-ville et celles relativement faibles 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.

**Éléments 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 communs.  
Cette opération devra comprendre au moins 45 % de logements sociaux conformément au règlement et au plan de zonage. Ce peut collectif (20 à 30 logements) (factuels) pourra être réalisé pour la construction des logements sociaux.

**Principes d'aménagement adaptés au site**  
«Esprit» à respecter (caractère opposable)  
Principes d'occupation de l'espace  
Principes d'accès et de desserte

**Principes paysagers et environnementaux**  
Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés ; (plantation arborée alléatoire, 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 mouet, façade d'une anse, ... à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.  
Accompagnement végétal à préserver / Esprit vert mettant en valeur le site

**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 rivières  
Principe de liaison douce à créer  
Venelle

Source: CIBAD

### OAP n°1A avant modification simplifiée n°3

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 lots 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 faibles 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.

**Éléments 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. Ce peut collectif (20 à 30 logements) (factuels) pourra être réalisé pour la construction des logements sociaux.

**Principes d'aménagement adaptés au site**  
«Esprit» à respecter (caractère opposable)  
Principes d'occupation de l'espace  
Principes d'accès et de desserte  
Principes paysagers et environnementaux

**Principes d'occupation de l'espace**  
Phase 1  
Habitat : individuel pavillonnaire > 10-15 logements/ha, R+0 max  
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire  
Ouverture à l'urbanisation : immédiat  
Phase 2  
Habitat : maisons mitoyennes > 10-20 logements/ha, R+1 max  
Formes majoritaires : individuel mitoyen  
Ouverture à l'urbanisation : long terme

**Principes d'accès et de desserte**  
Voie de desserte principale existante  
Carrefour à aménager  
Voie interne à créer : double-sens  
Voie interne à créer : sens unique ou allée de rivières  
Liaison douce à créer

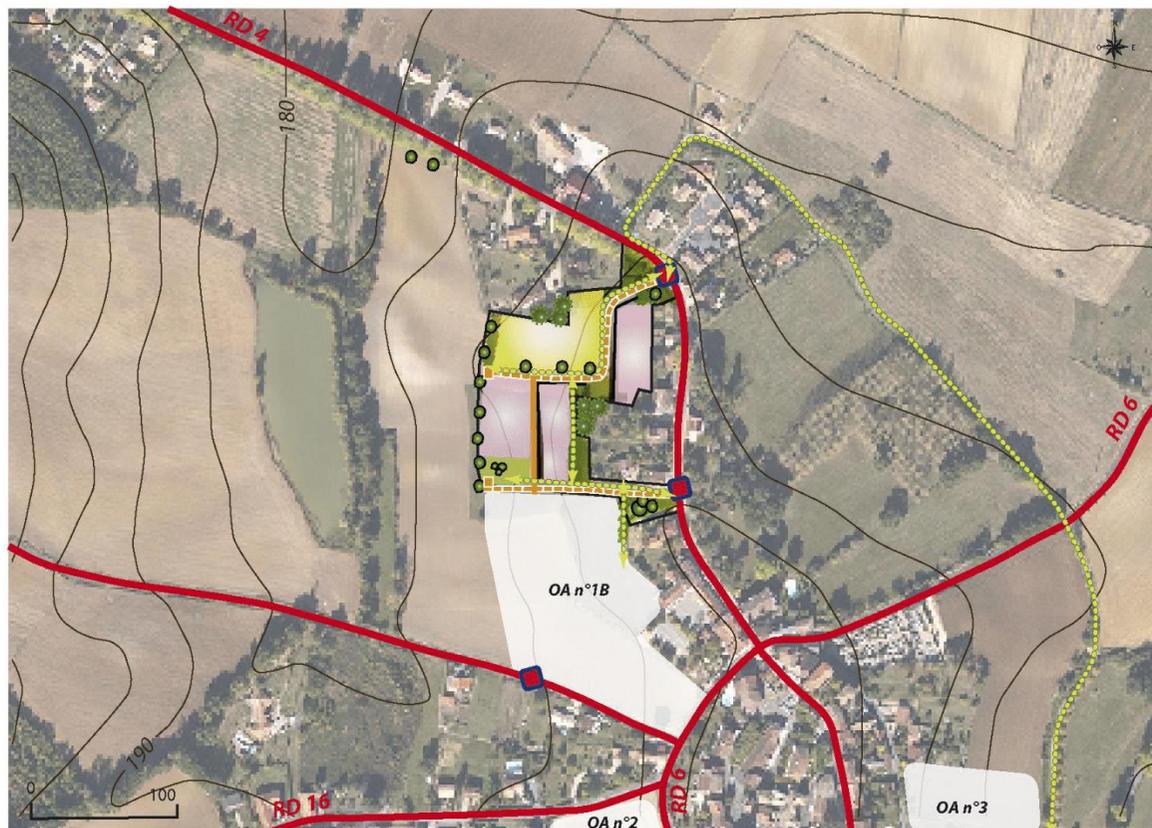
**Principes paysagers et environnementaux**  
Création d'espaces verts : espaces libres en herbes éventuellement plantés ; (plantation arborée alléatoire, haie champêtre, ...)  
Valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre.  
Rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (mouet, façade d'une anse, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.  
Accompagnement végétal à préserver : Esprit vert mettant en valeur le site

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 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 individuelles relativement denses). La densité moyenne attendue sur ce secteur équivaut à 600 m<sup>2</sup> 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.123-6 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

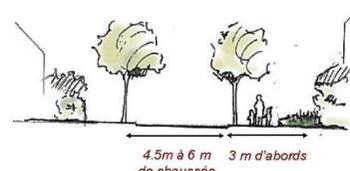
#### Principes paysagers et environnementaux

- 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



# 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 m<sup>2</sup> par logement.
- Aménager et sécuriser les accès directs. Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même du nouveau quartier.

### Éléments 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

Sens unique /

Allée de riverains (venelle)



3,5 m 4,5 m de chaussée

Double-sens



4,5 m 6 m 3 m espaces de chaussée

### 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

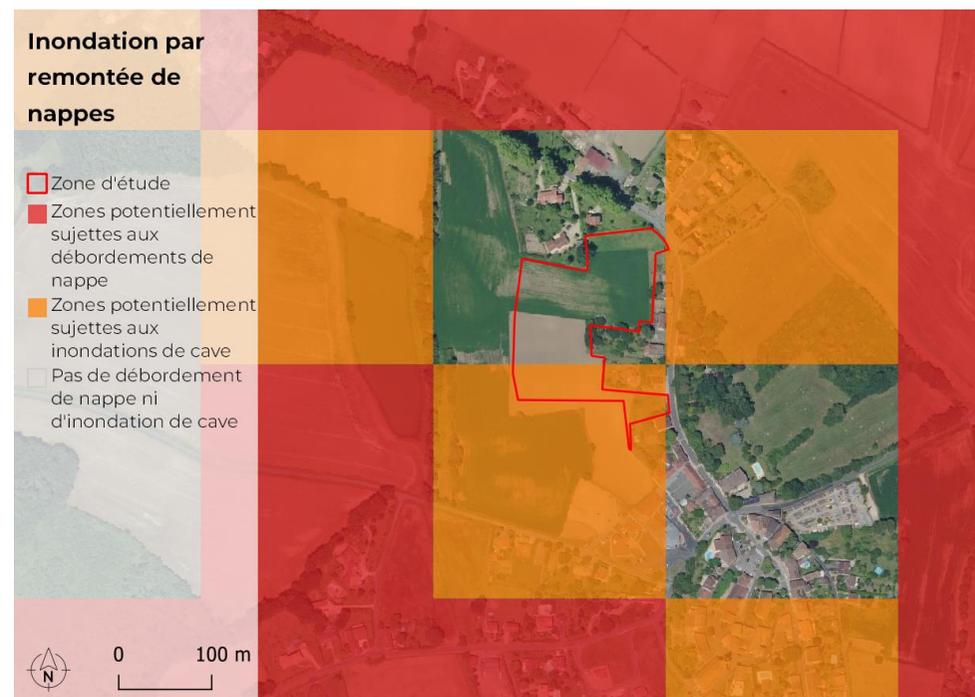
Depuis 2012, le Plan Local d'Urbanisme de Cadalen s'est adapté aux besoins de la commune par le biais de plusieurs modifications. Aujourd'hui, il fait l'objet d'une modification simplifiée portant sur la modification de l'OAP n°1.

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

#### Modification des pièces du PLU

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

### B. VIS-A-VIS DES RISQUES PRESENTS



**Inondation par remontée de nappes**

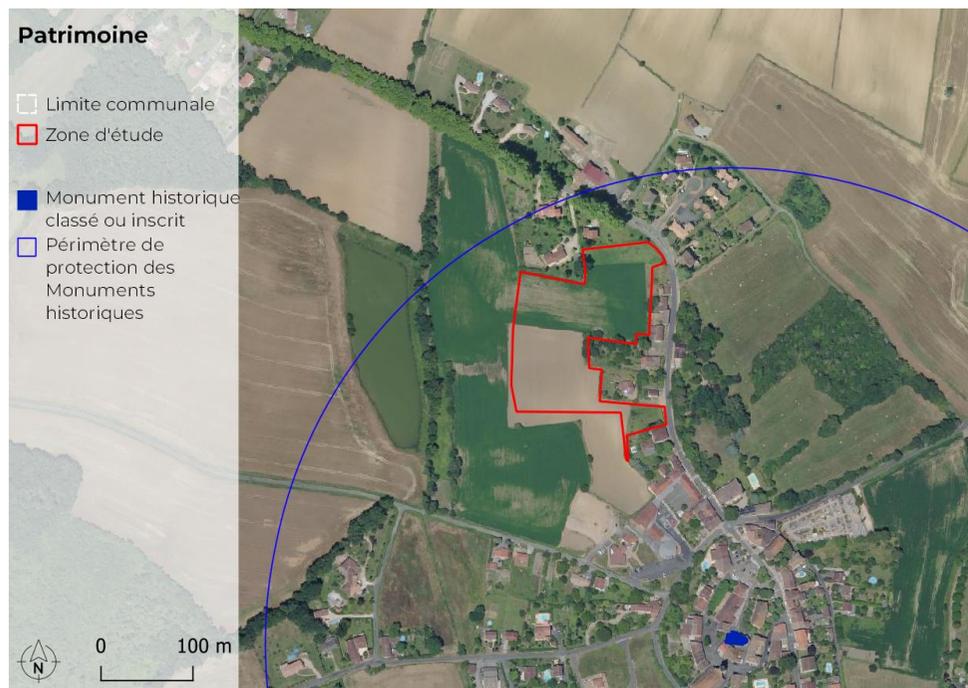
Réalisation : Toponymy

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

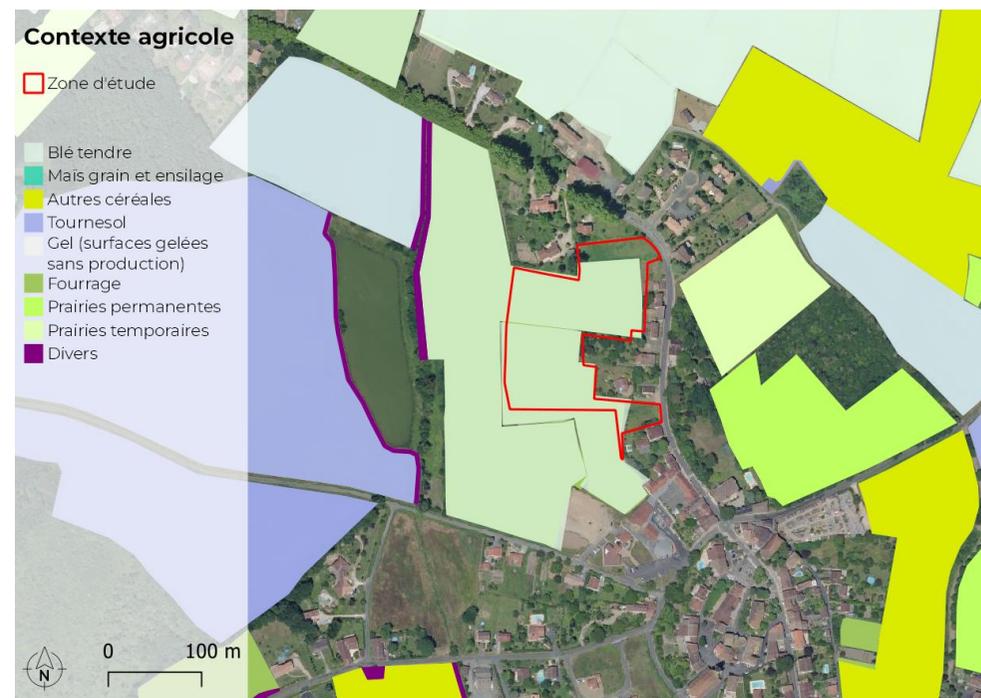


**Le patrimoine sur l'emplacement de l'OAP objet de la modification**

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 AU, 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 08/01/2024

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**