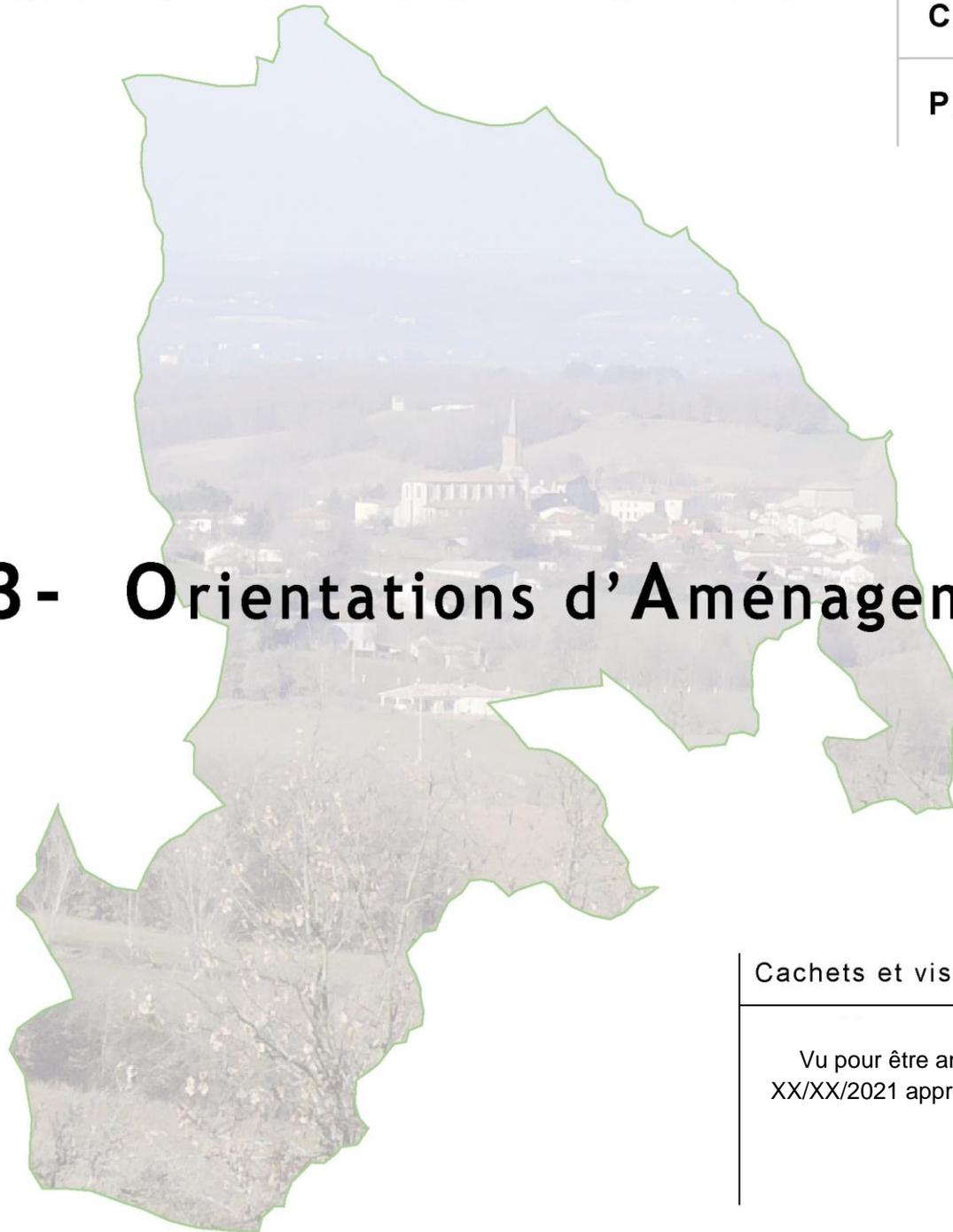


## 3- Orientations d'Aménagement



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du  
XX/XX/2021 approuvant le projet de modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme



# Sommaire

<b>I. Préambule</b>	<b>3</b>
1.1. Rappels législatifs (Code de l'Urbanisme en vigueur en Août 2011).....	4
1.2. Opposabilité du présent document .....	5
<b>II. Orientations d'Aménagement</b>	<b>6</b>
2.1 Orientation d'aménagement n°1A : Bourg Nord Est – Le Battut.....	7
2.2 Orientation d'aménagement n°1B : Bourg Nord-Est - Le Battut.....	8
2.3 Orientation d'aménagement n°2 : Bourg Ouest .....	9
2.4 Orientation d'aménagement n° 3 : Bourg Est.....	10
2.5 Orientation d'aménagement n° 4 : La Crouzille.....	11
2.6 Orientation d'aménagement n° 5 : Le Moulin à vent.....	12

# I. PREAMBULE

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

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

L'article 20 du IV de la **Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011** → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

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

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

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

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

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

## 1.1. RAPPELS LEGISLATIFS (CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR EN AOUT 2011)

### □ Article R123-1 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme [...] »

*Peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. »*

### □ Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

### □ Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 44

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques. »*

### □ Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles.

## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↪ **Le Plan Local d'Urbanisme de Cadalen, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (zones U, AU et AU0), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements et réseaux existants et programmés.**

## 1.2. OPPOSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

### □ **Lorsqu'un terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement, des principes d'aménagement sont à respecter**

Des secteurs stratégiques et d'envergure méritent que les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (zonage et règlement) soient complétées par des orientations spécifiques d'aménagement. Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

#### *Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme*

- ↪ **Les orientations d'aménagement ont un caractère opposable que l'article 2 du règlement des zones concernées ne manque pas de rappeler.**
- ↪ **Les orientations d'aménagement visent à orienter le développement des zones ouvertes à la construction. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.**
- ↪ **Les orientations d'aménagement tiennent également compte des abords des zones de projet pour lesquelles elles définissent les principes à respecter.**

### □ **Les principes à respecter sont expliqués, schématisés et cartographiés dans les pages suivantes**

Ce présent cahier des orientations d'aménagement présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Cadalen

#### *Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme*

**Pour chaque secteur, il est spécifié les principes forts d'aménagement de la zone étudiée et les préconisations paysagères.**

## II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



## Principes d'aménagement

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

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville, les îlots pavillonnaires alentours et les équipements.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires (des maisons en bandes, mitoyennes ou individuels relativement denses). La densité moyenne attendue sur ce secteur équivaut à 600 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

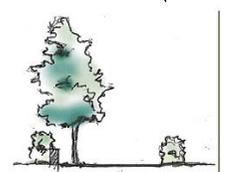
### Principes d'accès et de desserte

- 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

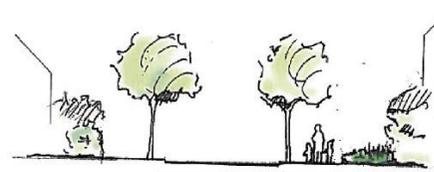
- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, (...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis 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)

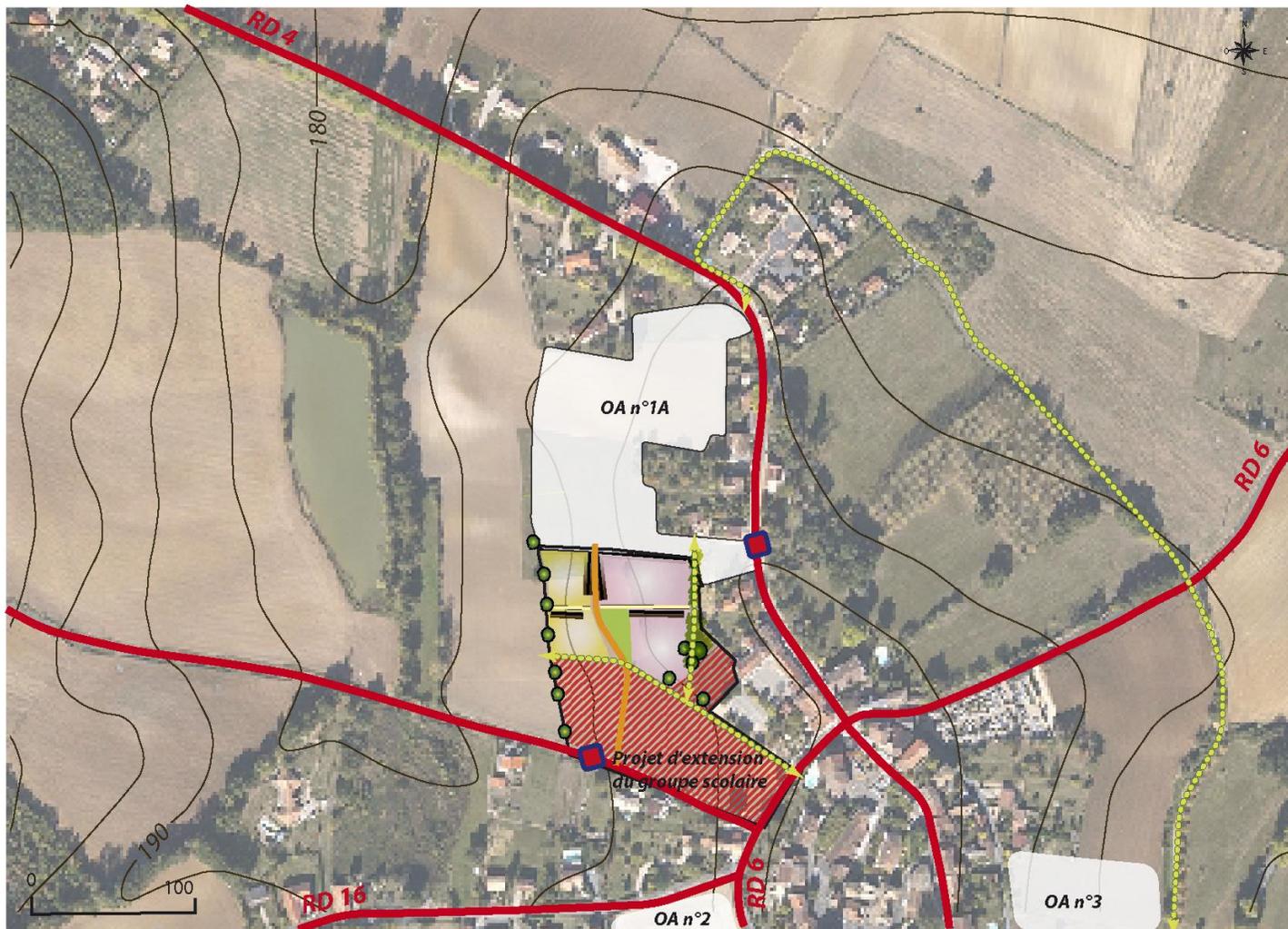


3,5 à 4,5 m de chaussée

### Double-sens



4,5m à 6 m 3 m d'abords de chaussée



### Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les poches d'urbanisation diffuse 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 (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires (des maisons en bandes, mitoyennes ou individuels relativement denses).
- Aménager et sécuriser les accès directs.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et le futur équipement scolaire

### Eléments de programmation

L'opération sera tranchée en plusieurs phases de l'ordre de 5 logements maximum par année afin de faciliter le fonctionnement des équipements communaux.

### 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

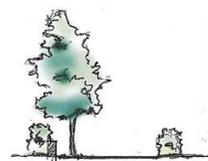
#### Principes paysagers et environnementaux

- 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

#### Principes d'accès et de desserte

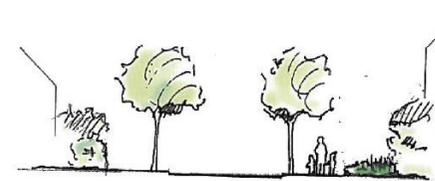
- Principe de voirie de desserte principale existante
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de voirie interne à créer : sens unique ou allée de riverains
- Principe de liaison douce à créer
- Venelle

#### Sens unique / Allée de riverain (Venelle)

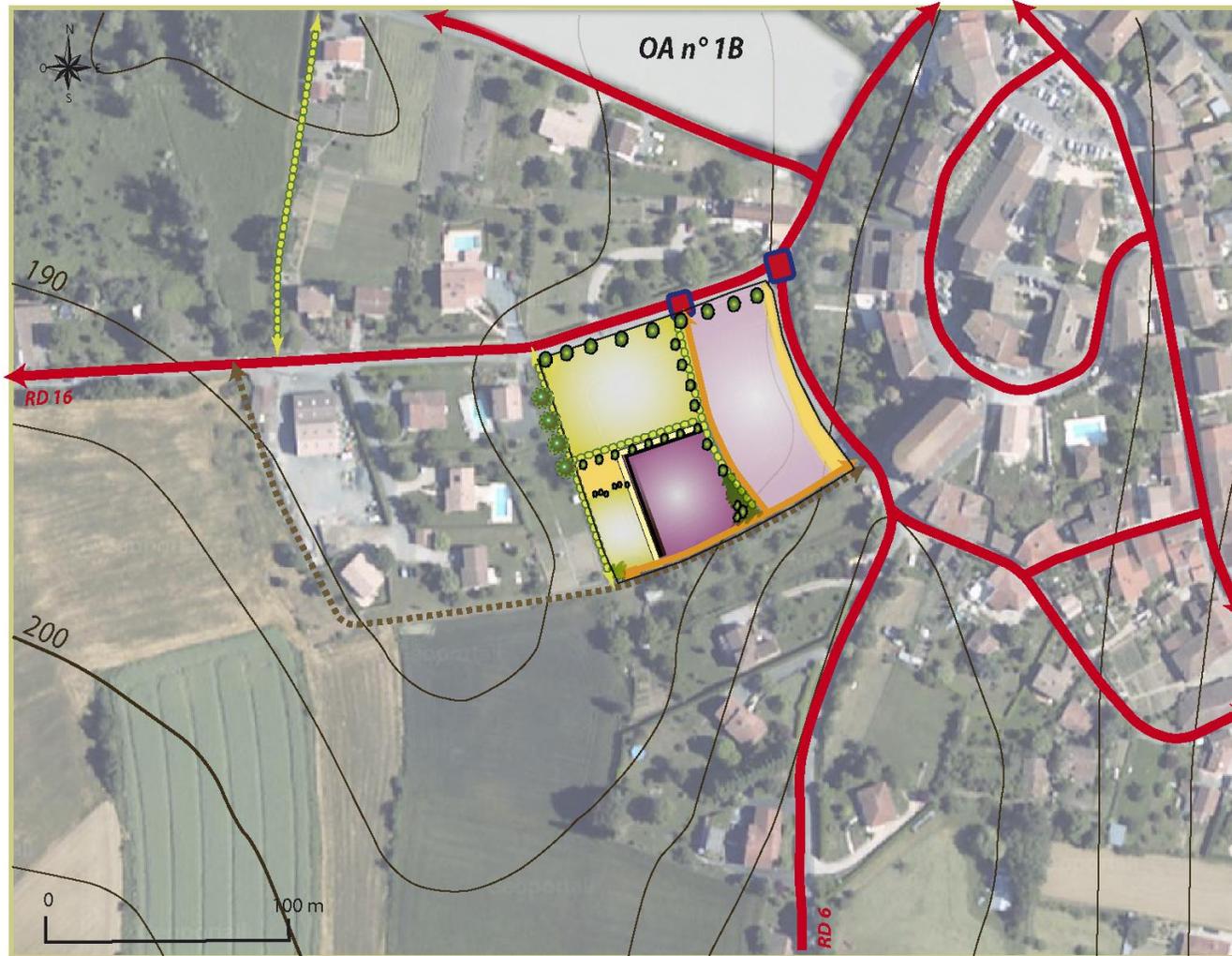


3,5 à 4,5 m de chaussée

#### Double-sens



4.5m à 6 m 3 m d'abords de chaussée



### Principes d'aménagement

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

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

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

### Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

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

#### Principes d'occupation de l'espace

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

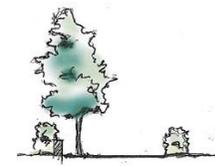
#### Principes paysagers et environnementaux

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

#### Principes d'accès et de desserte

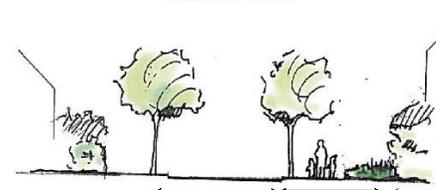
- Principe de voirie de desserte principale existante
- Chemin rural existant
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Venelle à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de création de "placettes" avec stationnement

#### Sens unique / Allée de riverain (Venelle)



3,5 à 4,5 m de chaussée

#### Double-sens



4.5m à 6 m de chaussée  
3 m d'abords de chaussée

## Orientation d'Aménagement n°3

Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Cadalen

## Principes d'aménagement

- L'aménagement de ce secteur stratégique permet de préserver la possibilité d'agrandir les équipements publics ou d'intérêt général de la commune de Cadalen comme notamment le cimetière ou la maison de retraite.
- Cet aménagement permet également de préserver une desserte pour la zone d'urbanisation future définie au plan de zonage (AU0).
- Les accès directs à la zone seront aménagés et sécurisés.
- Des liaisons douces (piétons et cycles) seront créées de manière à relier les équipements et l'opération d'habitat du chemin piétonnier existant à l'est.

## 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 : &gt; 15 log/ha

## Principes d'accès et de desserte

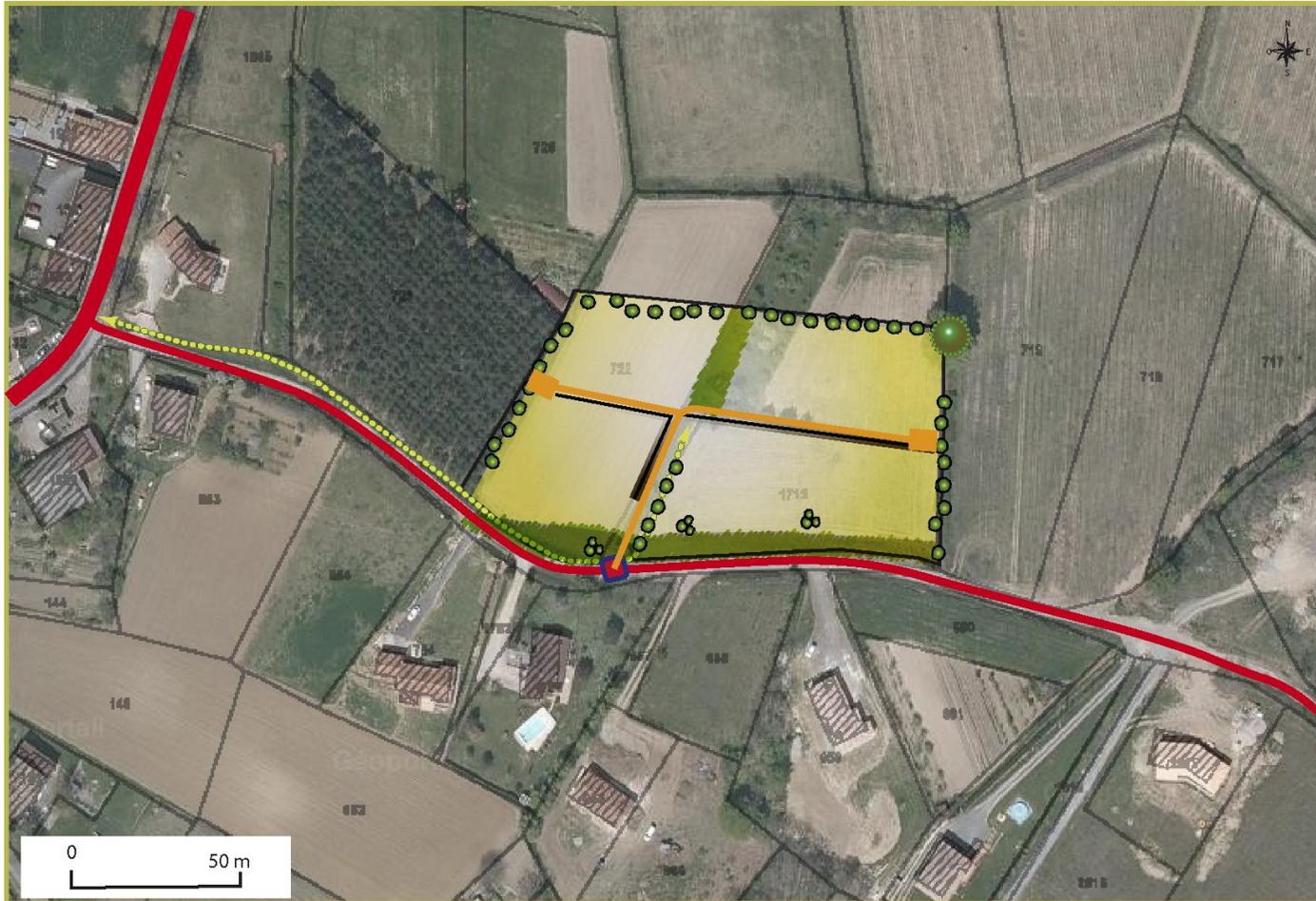
- Carrefour à aménager
- Voirie existante
- Principe de voie de desserte à double sens à terme pour la zone d'urbanisation future
- Principe de cheminements piétons/cycles

## 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

# Orientation d'Aménagement n° 4

## 2.5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT N° 4 : LA CROUZILLE



### Principes d'aménagement

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les îlots pavillonnaires alentours.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »)
- Aménager et sécuriser les accès directs.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville

Cette opération sera tranchée en plusieurs phases de l'ordre de 4 logements maximum par année afin de faciliter le fonctionnement des équipements communaux.

### 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 : individuel pavillonaire**  
> 10-15 logements / ha, R+c max  
Formes majoritaires : individuel pavillonaire

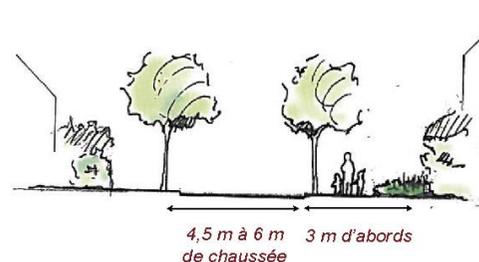
#### Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Création de haies pour faciliter la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels
- 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

#### 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 liaison douce à créer

#### Double-sens





## 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
- 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