

# COMMUNE DE CADEN

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**ÉLABORATION** approuvée le 3/04/2006  
**REVISION SIMPLIFIEE N°1** approuvée le 5/06/2007  
**MODIFICATION N°1** approuvée le 6/02/2012



Espace, Aménagement et  
Développement du Morbihan  
B.P. 55  
56002 VANNES Cedex

### ***6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT***

Vu pour être annexé à  
notre délibération du  
conseil municipal du  
6 février 2012

Le Maire

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS « AU » A DOMINANTE RESIDENTIELLE**

La commune de CADEN souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation et renforcer l'habitat autour des services, commerces et équipements collectifs localisés au bourg conformément à l'esprit de la loi portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle II, elle doit fixer des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de ce fait définir plus précisément les modalités d'aménagement des futurs quartiers constructibles pour accueillir autant d'habitants sans entamer de nouveaux secteurs agricoles ou naturels.

Ce principe tend aussi à la réduction des déplacements motorisés et donc à agir sur la consommation des énergies fossiles, grâce à une plus grande proximité des habitations vis-à-vis des équipements quotidiens dont la fréquentation peut s'organiser sur des modes doux de déplacements (marche et cycle). Le maintien d'une forme groupée autour des secteurs déjà urbanisés doit permettre une utilisation optimale des infrastructures existantes : voirie, électricité, réseau téléphonique, alimentation en eau potable, gestion des eaux pluviales, assainissement collectif.

La maîtrise de la consommation foncière inscrite dans le code de l'urbanisme nécessite la recherche d'une certaine densité de l'habitat, à adapter en fonction du caractère des lieux. La réussite de cette ambition conduit à la réalisation d'opérations d'urbanisation d'ensemble dans les secteurs à urbaniser (AU) qui bénéficient d'atouts en termes de localisation pour maintenir une forme urbaine plus groupée, et semblable à celle de certaines parties anciennes des hameaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent les choix d'organisation de la collectivité pour la mise en œuvre des futurs secteurs à construire (AU) afin d'assurer la cohérence globale du développement communal, même si elle ne maîtrise pas le foncier. Elles peuvent aussi concerner des secteurs à mettre en valeur, voire à restructurer dans les parties déjà bâties.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme d'un texte explicatif et d'un document graphique qui illustrent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Elles définissent le cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors de la phase de faisabilité. **Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans ce présent document et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires (écrites et graphiques) du PLU.**

Le règlement prévoit deux grandes catégories de zones AU, celles classées 1AU immédiatement constructibles sous réserve du respect de la cohérence avec les orientations d'aménagement retenues dans cette présente notice, et celles classées 2AU qui nécessitent au moins une révision simplifiée du PLU pour les rendre constructibles en raison de l'insuffisance des infrastructures pour desservir les futures opérations. En effet, à partir d'un certain stade, la poursuite de l'urbanisation des secteurs classés en 2AU est susceptible de conduire à la saturation de l'équipement épuratoire du bourg seulement dimensionné pour 1 000 équivalents habitants.

Dans les zones 1AU du PLU de CADEN, 2 types se distinguent en fonction de leur destination :

-1AUa, destinée au développement de l'habitat et des activités compatibles.

-1AUi, destinée exclusivement aux activités économiques de toute nature. Cette catégorie de zone n'est pas située en continuité du bourg et n'est pas desservie par le système collectif de l'assainissement des eaux usées (PENHOUE à 800 mètres au Nord du bourg en bordure de la RD 21, et LA VILLE TANGUY aux abords de l'axe VANNES – REDON).

Dans les zones 2AU, la destination générale est l'accueil de l'habitat et des activités compatibles dans le prolongement du secteur aggloméré. Les zones 2AU ne disposent pas dans l'immédiat d'une capacité suffisante d'accès aux réseaux collectifs, elles sont souvent situées en second rang par rapport aux zones 1AU et ne bénéficient pas d'accès aisé à une voie ouverte à la circulation automobile.

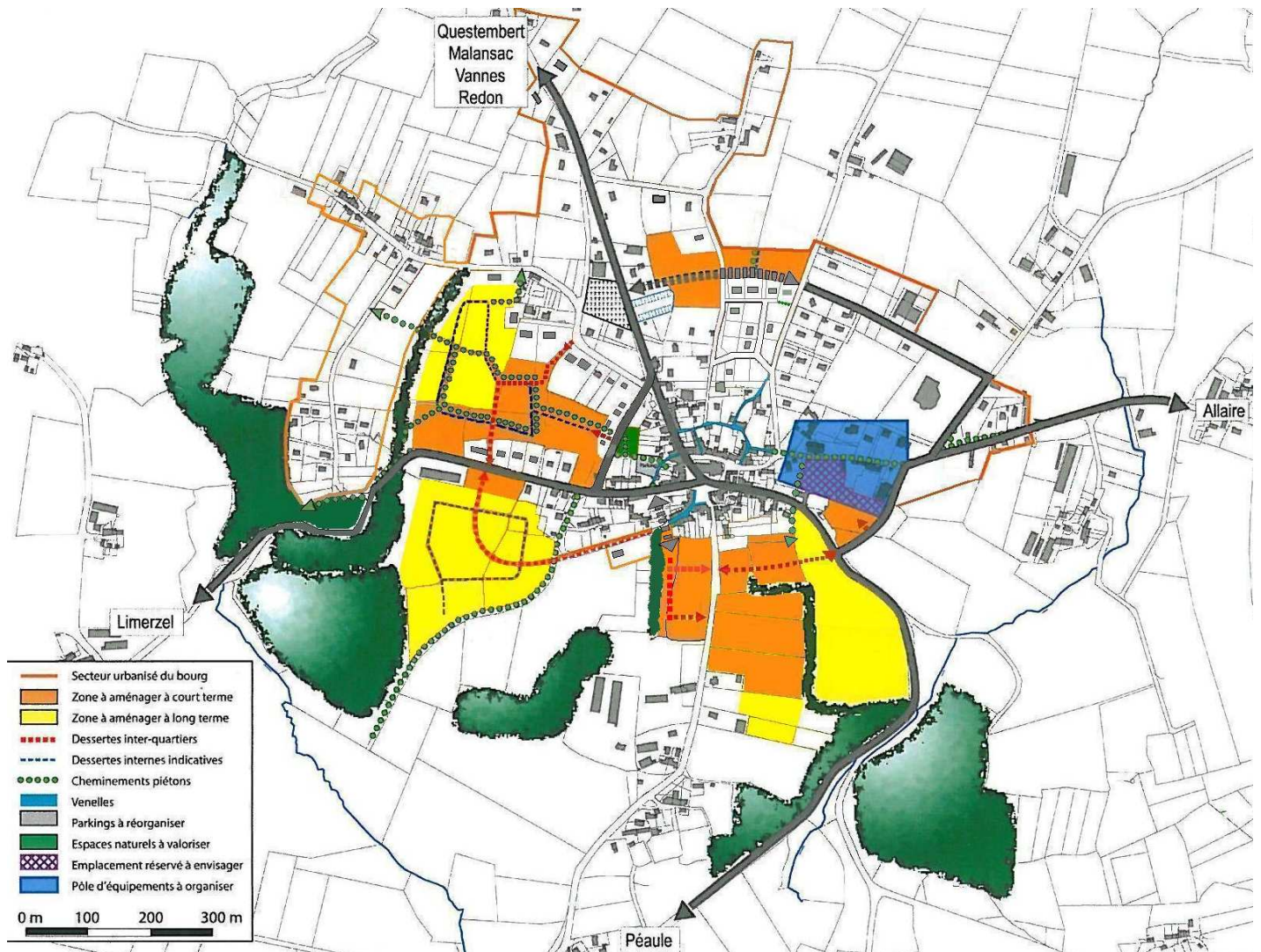


La mise en œuvre de l'urbanisation d'une zone 2AU peut s'engager sans préalable de remplissage de toutes les zones 1AU, en revanche les modalités de desserte par les réseaux collectifs sont déterminantes. Une révision simplifiée est rendue nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation du fait que ces secteurs n'ont pas été comptabilisés par rapport à la capacité de traitement des eaux usées de la nouvelle station dont la mise en service est prévue en 2012 (unité de 1 000 équivalents habitants).

Les orientations d'aménagement inscrites dans ce document sont en cohérence avec celles retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), à savoir assurer la diversité de l'offre foncière pour l'habitat en continuité des quartiers existants, et renforcer le centre bourg de CADEN pour soutenir son appareil commercial et bénéficier de la proximité des équipements collectifs.

Le développement des secteurs du VALAUGA et de BOMELO est considéré comme prioritaire. Le premier site est au contact direct du centre ancien et constitue donc une opportunité de renforcement de l'habitat à proximité des commerces, services et équipements communaux, l'aménagement du second site est entamé sur sa périphérie Est avec la création du lotissement de la fontaine, il permet un aménagement en profondeur entre les rues du vieux calvaire et de BOMELO.

### RERERAGE DES ZONES « AU » DESTINEES A L'HABITAT AUTOUR DU BOURG



Le mode de représentation de l'illustration ci dessus est volontairement schématique, les tracés des voies automobiles ou des dessertes piétonnes et cyclistes marquent des principes, des continuités à assurer et non des emplacements impératifs. En effet, ces propositions ont été faites sans relevé topographique. Les dispositions réglementaires qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme sont reportées sur les planches graphiques (pièces numérotées 4.1 ,4.2 et 4.3).

Les orientations d'aménagement doivent constituer un guide pour l'établissement des projets, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

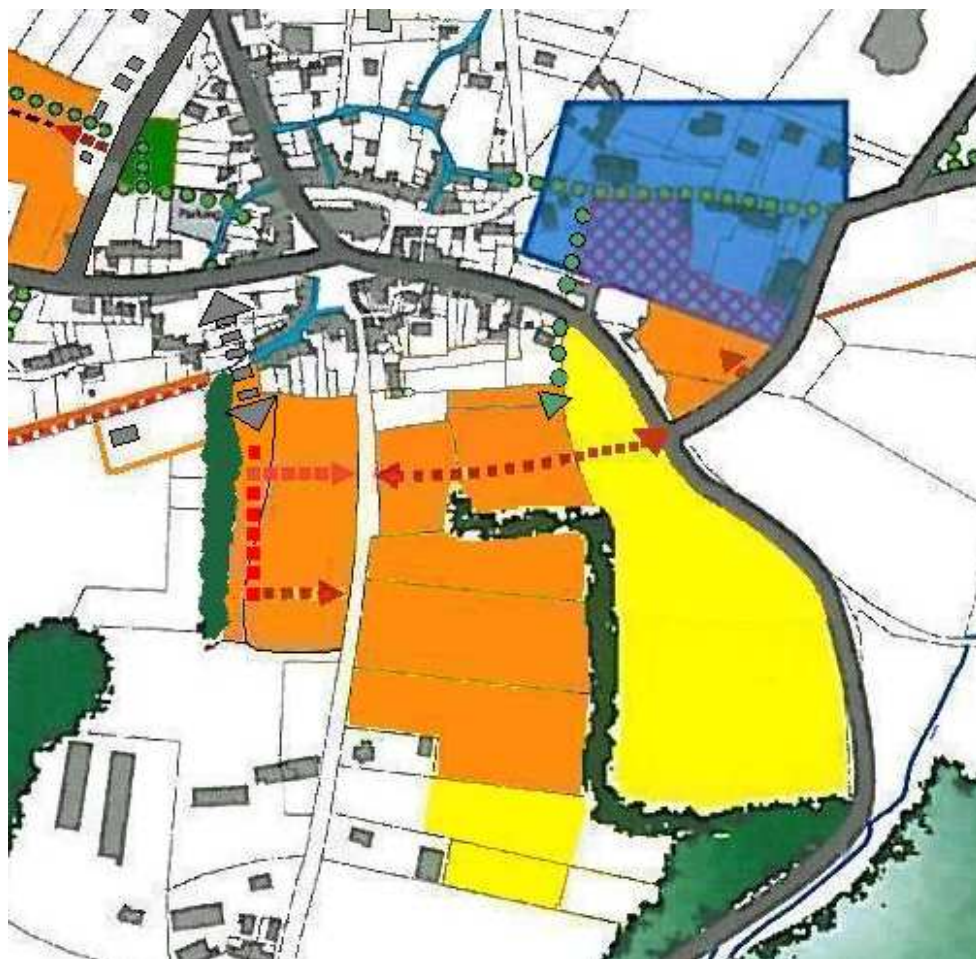
Les différentes opérations d'aménagement des secteurs 1AUa se réaliseront à plus ou moins long terme, parfois en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

## PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

### 1. LE VALAUGA.

#### 1.1 Localisation

Le secteur du VALAUGA s'étend aux abords immédiats du centre ancien de CADEN, dans sa partie Sud correspondant à un petit plateau encadré par des talwegs marqués, à l'amorce de ruisseaux sur ses flancs Est (Rue de la BECANE – RD 21) et Ouest (ruisseau de la Fontaine). L'ensemble foncier est desservi par une voie communale qui part de la place de l'église. Les périmètres classés AU représentent 9,26 hectares dont 5,55 en 1AUa répartis sur 2 sites (4,85 hectares au Sud du centre ancien et 0,7 hectare auprès de l'école).



#### 1.2 Enjeux urbains et objectifs

Le secteur 1AUa est propice à un développement résidentiel en lien avec la proximité d'accès aux commerces du centre (place de l'église à moins de 200 mètres). Cette localisation est favorable à la réalisation de logements sociaux, ainsi qu'à un accueil plus spécifique de personnes âgées. Une pharmacie est installée sur la place de l'église, et CADEN dispose d'une maison médicale. La localisation centrale est aussi un facteur

propice à l'installation de services compatibles avec la fonction résidentielle.

Le secteur 1AUa au Sud de l'école (ensemble foncier de 0,7 hectare) constitue une alternative intéressante pour le positionnement d'une opération de logements plus particulièrement tournée vers les personnes âgées, en mettant en avant l'intérêt intergénérationnel.

L'urbanisation dans le prolongement du tissu ancien permet d'organiser un bâti neuf s'inspirant du gabarit des maisons du bourg à étage et combles, et favorisant la densité avec la poursuite du réseau de venelles. Les formes d'habitations autres que la maison individuelle permettent d'apporter une diversité dans l'offre de logements neufs sur la commune, notamment par rapport à la taille des constructions où jusqu'à présent la maison familiale est omniprésente. Dans un bâti de maisons de ville, l'offre de petits logements plus adaptée au phénomène de décohabitation (diminution du nombre moyen de personnes dans un ménage) peut trouver sa place, convenir à des jeunes locataires ou des personnes âgées désireuses de se rapprocher de voisins.

Le désenclavement automobile du secteur doit s'effectuer dans un premier temps depuis la rue des forges au Nord Ouest, afin de limiter l'usage de la rue Jean Baptiste JEGO trop étroite dans sa partie proche de l'église (plan de circulation à mettre en place : sens unique ?). Une continuité automobile jusqu'à l'Ouest de l'église peut s'envisager en maîtrisant une emprise foncière supplémentaire sur le côté de l'ancienne école transformée en logements sociaux (emplacement réservé n°6).

Ultérieurement, une liaison est à prévoir au Nord Est avec un débouché sur la rue de la BECANE. La voie communale vers le hameau du VALAUGA peut être requalifiée et servir de support à l'urbanisation du quartier, des aménagements urbains viseront à limiter la prise de vitesse sur cette section relativement rectiligne. Cette voie garde un rôle de desserte locale des riverains dans le futur quartier, elle est sans intérêt pour le transit.

Le secteur 1AUa au Sud de l'école sera desservi par une voie sur son côté Est pour des raisons de sécurité routière et d'une meilleure adaptation à la topographie (dénivelée par rapport à la rue de la BECANE au Sud). L'urbanisation de ce secteur s'effectue dans un îlot urbain comportant l'école et le restaurant scolaire, les déplacements piétonniers internes sont donc à privilégier, la desserte automobile restera de ce fait en impasse.

Les circulations piétonnes sont à mettre en avant dans le secteur AU du Sud du bourg, le passage par la rue Jean Baptiste JEGO assure l'accès aux commerces et au pôle d'équipement collectifs situé le long de la rue de la mairie à l'Est (école, centre culturel, salle polyvalente, maison des associations, cabinet médical, ...). A plus long terme, une liaison douce perpendiculaire à la rue de la BECANE (RD 21) est à concevoir en s'appuyant sur la ruelle de l'abattoir.

Les principales lignes végétales existantes sont à conserver, elles encadrent les vues lointaines, et structurent des sous ensembles sur le plateau en réduisant la covisibilité avec le hameau du VALAUGA au Sud qui garde des locaux désaffectés d'anciens élevages agricoles. Elles peuvent accompagner le tracé de futurs cheminements. Ces lignes d'arbres sont connectées avec des milieux naturels (vallon humide à l'Ouest, site boisé et accidenté à l'Est).

Le secteur 1AUa de 4,85 hectares desservi par la voie communale du VALAUGA représente une capacité de l'ordre de 70 logements. La collectivité maîtrise un ensemble foncier important dans ce secteur, une partie est susceptible de recevoir une opération de logements locatifs sociaux, en respectant une proportion de 20% sur l'ensemble du site, il est possible de tabler sur la réalisation d'au moins 15 logements locatifs aidés.

## 2. BOMELO.

### 1.1 Localisation

BOMELO est un hameau ancien étiré au Nord Ouest du bourg. Les constructions les plus vieilles se distinguent par leur implantation en bordure de la desserte publique, depuis l'habitat contemporain s'est installé toujours sous une forme linéaire, mais de façon beaucoup plus lâche sur des terrains résiduels plus grands et qui ont perdu leur vocation agricole. La présence de la route de LIMERZEL au Sud (rue du vieux calvaire) et du lotissement isolé de SAINT ROUX à l'Ouest dessine un espace triangulaire grignoté par l'urbanisation sur toutes ses franges à environ 300 mètres de l'église. Le périmètre classé AU s'étend sur 4,38 hectares dont 2,56 en 1AUa. Un secteur résiduel de 3200 m<sup>2</sup> est également classé en 1AUa au Sud de la route de LIMERZEL jusqu'aux locaux des services techniques communaux.



## 2.2 Enjeux urbains et objectifs



L'urbanisation de ce secteur assure une continuité urbaine sur l'Ouest du bourg entre les différents secteurs bâtis. Les aménagements doivent améliorer l'intégration du lotissement de SAINT ROUX réalisé à l'origine à l'écart dans une partie boisée.

Le secteur 1AUa de BOMELO (en orange sur le plan ci avant), constitue une offre foncière à organiser en second rang de voies où l'habitat s'est développé au cours de la décennie 2000. Malgré sa proximité avec le centre ancien, la vocation du site apparaît essentiellement résidentielle, sous une forme d'habitat individuel, voire surtout d'envisager des opérations en logement individuel groupé. Compte tenu de la qualité des dessertes par les réseaux collectifs en périphérie des terrains et de la proximité avec le centre urbain ancien, l'urbanisation devra veiller à atteindre une densité plus forte que celle réalisée le long de la rue du vieux calvaire pour avoisiner 15 logements à l'hectare, et s'inspirer de forme plus urbaine d'implantation mitoyenne en bande comme dans les hameaux ou les parties anciennes de BOMELO.

La composition urbaine doit s'appuyer sur les perméabilités routières encore possible pour pénétrer à l'intérieur du secteur, à savoir au Nord la rue de BOMELO, à l'Est le lotissement de la fontaine, et au Sud la route de LIMERZEL. Le réseau interne des voies n'a qu'une vocation de desserte locale des riverains, toutefois à long terme, il est possible d'anticiper une vocation de desserte interquartiers pour la liaison entre la rue de BOMELO et celle de LIMERZEL dans la perspective de l'ouverture à l'urbanisation à long terme (2AU) au Sud de la route de LIMERZEL.

L'aménagement cohérent de l'ensemble rend nécessaire la mise en relation des différents accès en limitant les voies en impasse. Il faut anticiper l'extension ultérieure vers le Nord Ouest, puisque le vallon qui borde le lotissement de SAINT ROUX est un vallon humide à préserver.

Le vallon en limite Ouest du secteur AU constitue une coupure verte à étoffer par la végétation, il assure la transition visuelle avec le lotissement plus ancien de SAINT ROUX.

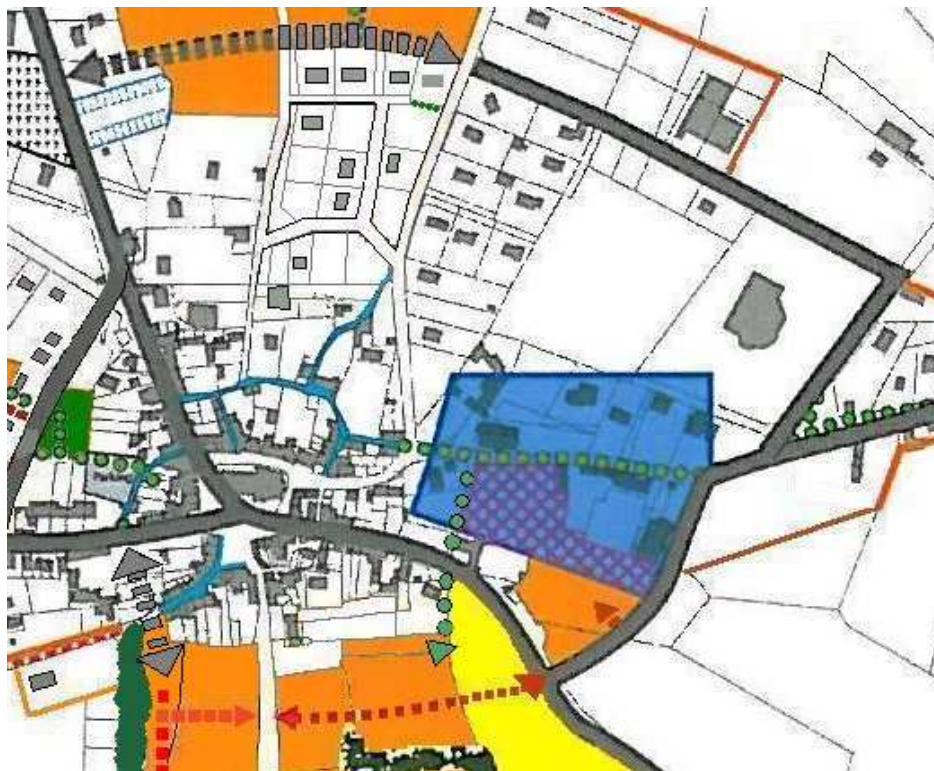
Le rôle des déplacements doux est à privilégier, notamment pour mettre fin à l'isolement du lotissement de SAINT ROUX. Le caractère routier de la route de LIMERZEL restant affirmé par son statut départemental, voire la présence des ateliers technique municipaux, il faut créer un axe piétonnier et cyclable structurant d'Est en Ouest à l'intérieur du nouveau quartier. Cette liaison peut prolonger la voie piétonne du chemin des écoliers (place de l'église) pour se diriger jusqu'au boisement au Sud du lotissement de SAINT ROUX (aire de pique nique).

## SECTEUR A METTRE EN VALEUR

### 1. RUE DE LA MAIRIE.

#### 1.1 Localisation

Le bourg de CADEN présente une structure ancienne bien groupée autour de la place de l'église qui rassemble l'essentiel des vitrines commerciales. Les équipements et services collectifs sont quant à eux, installés principalement le long de la rue de la mairie (RD 136 route d'ALLAIRE), à l'Est du centre ancien. Le pôle d'équipements et de services est repéré en bleu dans le plan ci après.



#### 3.2 Enjeux urbains et objectifs

Sur le coté Nord de la voie, la mairie et l'agence postale occupent les anciens bâtiments du presbytère, implantés en retrait en appui sur une rangée de vieux arbres. Le centre socio culturel avec sa médiathèque en rez de chaussée vient ensuite se coller à la rue qui donne accès au cabinet médical et à la salle omnisports.

Sur le coté Sud, la voie dessert l'école Saint JOSEPH, l'ancienne mairie transformée en maison des associations.

L'ensemble de ces équipements favorise le passage et l'arrêt des véhicules stationnés pour un temps plus ou moins bref. Les circulations piétonnes n'y sont pas particulièrement mises en avant, chaque équipement organise son propre espace, en fonction de sa parcelle, sans réelle unité le long de la rue.

Le secteur de la rue de la mairie doit faire l'objet d'une réflexion globale dans la poursuite des aménagements de l'espace public qui ont été engagés à partir de la place de l'église. Un traitement plus qualitatif permettrait aussi une mise en valeur des bâtiments.

Les interventions doivent privilégier les circuits de piétons (éventuellement logique de pédibus pour l'accès à l'école), et s'inscrire dans une démarche de mise en accessibilité des équipements pour les personnes à mobilité réduite. Le centre ancien dispose d'un réseau de venelles qui mériterait un prolongement jusqu'au pôle d'équipements collectifs. Les circuits cyclables ne doivent pas non plus être ignorés du fait de la proximité des installations sportives.

Quelques terrains restent inoccupés à proximité des équipements actuels, ils constituent des réserves à privilégier en cas de besoins d'extension, voire d'opportunités pour la gestion des aires de stationnement qui pourraient être mutualisées. L'aménagement doit permettre une évolutivité compte tenu du potentiel de renforcement de la population résidente dans un rayon proche (secteurs 1AUa au Sud de l'école et au Sud du centre ancien), à l'échelle du piéton (à moins de 300 mètres).

La réalisation préalable de la connexion des voies automobiles entre la rue des champs et la rue des anciens combattants (route de MALANSAC), à la hauteur du cimetière et au Nord de la résidence de LA GLAVARDAIE pourra contribuer à une prise en charge des flux de transit de véhicules lourds ou d'engins agricoles en périphérie du centre ancien depuis la route de LIMERZEL à l'Ouest jusqu'à celle de PEAULE au Sud Est.