

DEPARTEMENT DE L'ORNE

SOMMAIRE

COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON



COMMUNE DE CUISSAI

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : **25 octobre 2007**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuissai

Pour le Président de la Communauté Urbaine d'Alençon,  
Le conseiller communautaire délégué,

Pierre VIELLE

REÇU A LA PREFECTURE  
DE L'ORNE LE :

30 OCT. 2007



27 avenue du Colombier Bernard 92 250 La Garenne-Colombes

Tel./ Fax : 01 56 05 90 04 E.mail : contact@urb-n.fr

SARL URB'N au capital de 7 500 € - APE 742 A - SIRET 477 580 823 00011

## SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE :</b>	
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans son contexte réglementaire	p.3
<b>INTRODUCTION :</b>	
Le projet d'aménagement communal	p.4
<b>I . ENVIRONNEMENT</b>	p.5
I.1 PROTEGER LES PAYSAGES ET PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES	p.5
I.2 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE, L'IMAGE DE LA COMMUNE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE	p.6
<b>II . HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL</b>	p.7
FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT	
<b>III . DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, AGRICULTURE, EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	p.8
CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE, SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES	
<b>IV . CIRCULATION TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>	p.9
AMELIORER LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE	
<b>V . AMENAGEMENT DE L'ESPACE</b>	p.10
PREVOIR DE NOUVELLES ZONES D'URBANISATION	

## PREAMBULE

---

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'Article R.123-1 du Code de l'urbanisme édicte que « *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.* »

Issu de la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) qui a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, visant notamment à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes ci-après (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme).

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- Le respect de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## INTRODUCTION

---

### LE PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuissai répond à plusieurs objectifs auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devra participer.

La protection des paysages et l'amélioration du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine et de l'image de la commune ainsi que la préservation des ressources naturelles constituent les principaux enjeux du PADD de la commune de Cuissai.

Les mesures favorisant la diversité et la mixité de l'habitat, la définition des besoins actuels et futurs en équipements et services, qui conduiront à la définition des zones à urbaniser, visent à mettre en place une offre foncière et économique adaptée à la croissance démographique.

<b>ENVIRONNEMENT</b>	<b>I.1</b>
<b>PROTEGER LES PAYSAGES ET PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES</b>	

Au regard du diagnostic et des besoins répertoriés, le PADD propose les orientations générales suivantes :

1. Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable et les milieux naturels sensibles (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, alignements plantés et arbres isolés remarquables, etc.) ;
2. Préserver les cônes de vue et les perspectives paysagères sur les sites d'exception ;
3. Respecter les prescriptions en matière de gestion et de protection des espaces naturels (sites classés, sites inscrits, ZNIEFF, etc.) ;
4. Contribuer à l'amélioration de la qualité hydrographique des ruisseaux de la commune en évitant particulièrement toute source de pollution à leur proximité ;
5. Promouvoir une politique d'économie de l'eau ;
6. Limiter l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels et agricoles ;
7. Interdire l'urbanisation dans les zones inondables identifiées par l'Atlas régional des zones inondables de Basse-Normandie ou prendre les mesures compensatoires qui s'imposent.

<b>ENVIRONNEMENT</b>	<b>I.2</b>
<b>METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE, L'IMAGE DE LA COMMUNE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE</b>	

Au regard du diagnostic et des besoins répertoriés, le PADD propose les orientations générales suivantes :

8. Protéger et mettre en valeur le bâti d'intérêt remarquable au moyen d'opérations de restauration, de réhabilitation ou de requalification ;
9. Intégrer la trame végétale qui encadre le bâti du village dans les projets d'extension urbaine ;
10. Respecter les prescriptions en matière d'archéologie ;
11. Réduire ou limiter l'impact visuel des zones à urbaniser par des transitions végétales ou des paysagements appropriés ;
12. Favoriser la création d'espaces verts urbains et les relier au moyen de liaisons douces existantes ou à créer.

<b>HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL</b> <b>FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT</b>	<b>II</b>
---	-----------

Au regard du diagnostic et des besoins répertoriés, le PADD propose les orientations générales suivantes :

13. Prévoir des zones à urbaniser destinées à accueillir les nouvelles habitations autour du village, afin de renforcer sa position nodale, en tenant compte des contraintes naturelles (relief, zones inondables) et créées par l'homme (surfaces d'épandage, sièges d'exploitation) ;
14. Urbaniser en priorité les terrains disponibles en zone urbaine tout en préservant la trame végétale du village ;
15. Favoriser la diversification des formes bâties (habitat individuel, habitat groupé ou petits immeubles collectifs bas) et des statuts d'occupation (location et accession) ;
16. Réaliser les zones d'habitat futures en continuité avec le bâti existant afin d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles, à fort potentiel paysager et économique, mais aussi de maîtriser la consommation d'espace.

<b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, AGRICULTURE, EQUIPEMENTS ET SERVICES</b> <b>CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE, SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>III</b>
--	------------



Au regard du diagnostic et des besoins répertoriés, le PADD propose les orientations générales suivantes :

17. Conforter les commerces, les équipements et services de proximité existants et favoriser l'accueil de nouvelles activités au sein du village ;
18. Définir des zones d'urbanisation mixtes permettant l'implantation d'activités commerciales, artisanales et de services non nuisantes et compatibles avec l'habitat ;
19. Prendre en compte la règle de réciprocité des 100 mètres entre exploitations agricoles et zones urbanisables qui garantit les possibilités d'extension et de reconversion nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles en activité mais aussi la prévention des nuisances ;
20. Permettre l'adaptation, l'extension ou le changement d'affectation des bâtiments anciens des exploitations agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural en cas de cessation d'activité ;
21. Prévoir les moyens de défense incendie adaptés à la localisation et à la capacité des zones à urbaniser soit à partir des points d'eau naturels soit à partir de réservoirs artificiels ;
22. Préconiser la récupération des eaux pluviales à la fois dans les zones à urbaniser et dans les zones assainies par un système d'assainissement autonome.



<b>CIRCULATION TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b> <b>AMELIORER LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE</b>
--

<b>IV</b>
-----------

Au regard du diagnostic et des besoins répertoriés, le PADD propose les orientations générales suivantes :

23. Traiter les entrées de bourg et les axes pénétrants par des aménagements adaptés afin de réduire la vitesse automobile et sécuriser les déplacements doux ;
24. Limiter le développement de l'urbanisation linéaire qui conduit à multiplier les accès directs et dangereux sur les voies de transit, notamment le long de la RD 2 ;
25. Poursuivre la création de liaisons douces entre le village et les nouvelles opérations d'habitat ainsi que vers les principaux équipements et services de la commune ;
26. Eviter les impasses dans les zones d'urbanisation et favoriser les liaisons interquartiers ;

<b>AMENAGEMENT DE L'ESPACE</b> <b>PREVOIR DE NOUVELLES ZONES D'URBANISATION</b>	<b>V</b>
--	----------

Au regard du diagnostic et des besoins répertoriés, le PADD propose les orientations générales suivantes :

27. Poursuivre le développement de l'urbanisation en continuité du bâti existant, notamment autour du village, et éventuellement en extension du hameau et des écarts, à la condition que ces aménagements soient compatibles avec le zonage d'assainissement.
28. Prévoir de nouvelles zones urbanisables au plan de zonage.