



COMMUNE DE
CUSSAC SUR LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
PADD - Orientations générales



DEPARTEMENT : Haute Loire
CANTON : Solignac sur Loire
COMMUNE : Cussac sur Loire

Vu pour être annexé à la
délibération du 09 07 07

Le Maire



1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a réformé les documents d'urbanisme. Ainsi, les Plans d'Occupation des Sols (POS) vont être progressivement remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fait partie des éléments nouveaux à intégrer dans le PLU, son objectif est la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et de justifier ses dispositions.

Ce nouveau document permet de passer d'un « urbanisme réglementaire » trop ancré dans la pratique du zonage à un « urbanisme de projet » plus flexible.

Le PLU ne se présentera alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet urbain.

Les orientations contenues dans ce document devront ainsi trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le PLU. Elles sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Cussac sur Loire.

Loi Urbanisme et habitat :

La loi Urbanisme et Habitat se présente comme une simplification de la loi SRU tout en conservant ce qui était positif. Cette réforme a été abordée avec l'idée simple que l'urbanisme ne doit pas opposer les communes rurales et les communes urbaines. L'urbanisme doit être un moyen pour les communes d'organiser leur développement et non de le subir. L'exigence du développement durable doit nous inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et à favoriser l'évolution, la réhabilitation; mais ceci ne signifie pas qu'il faille densifier sans limites nos villes et laisser dépérir nos campagnes.

La loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations particulières d'aménagement facultatives et un règlement.

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux, la loi urbanisme et habitat a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Le PADD reste toutefois la clef de voûte du PLU, les autres parties du document doivent être cohérentes avec lui.

La municipalité de Cussac sur Loire souhaite orienter son projet d'aménagement et de développement durable sur quatre thématiques principales :

- La réorientation vers l'Ouest du développement résidentiel.
- L'amélioration du fonctionnement urbain à moyen et long terme.
- La volonté de préserver la partie Est de la commune et les particularités paysagères de Cussac sur Loire.
- La nécessaire réservation d'une zone d'activité à vocation intercommunale

Le présent document est accompagné d'une cartographie globale de synthèse des orientations générales du PADD.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES

La réorientation vers l'Ouest du développement résidentiel

La commune de Cussac sur Loire présente toutes les caractéristiques d'un territoire à vocation principalement résidentielle. L'objectif démographique affiché est de pouvoir accueillir 2000 habitants à un horizon de 5 à 10 ans. Ce développement démographique devra toutefois être encadré par une politique d'urbanisation raisonnée.

Les orientations de la municipalité en terme d'urbanisation sont les suivantes :

- Rééquilibrer le développement résidentiel sur la partie Ouest du territoire.
- Finir le développement urbain amorcé à l'Ouest de la RN 88 et qui présente de larges « dents creuses » (secteur de Vio-Besse-Bas). On limite ainsi la consommation excessive de terrains naturels ou agricoles.
- Ne plus permettre la « compilation » d'opérations d'aménagement d'ensemble étudiées à leurs seules échelles (compilation qui conduit à des micro quartiers refermés sur eux-mêmes) mais raisonner à une échelle plus large.
- Définir des liens de voiries à court et long terme permettant de tisser des relations entre les zones résidentielles.
- Assurer des possibilités de traitement et de gestion des eaux pluviales dans les parties du territoire vouées au développement résidentiel.

Ce parti d'aménagement permettra en outre de :

- Prendre en considération l'étude hydraulique réalisée sur le ruisseau de Cussac et de ne pas développer la zone située entre Malpas et Choumadou. On n'aggraverait plus les phénomènes d'imperméabilisation des sols dans ce secteur.
- Conserver le caractère du village de Cussac et du hameau de Tarreyres par une limitation des possibilités de construire à proximité de ces entités bâties.
- Préserver la partie Est du territoire à l'état le plus naturel possible.

L'amélioration du fonctionnement urbain à moyen et long terme

Afin d'accompagner le développement résidentiel de la commune, il est nécessaire de prévoir le fonctionnement de la structure urbanisée à moyen et long terme :

Les orientations sont les suivantes :

- Anticiper la mise en place de la déviation de la RN 88 et envisager l'actuelle voirie comme un futur axe central de desserte locale et de centralité.

La commune ne présentant aujourd'hui aucun lieu de centralité clairement affiché, cette voirie pourrait être traitée comme un « boulevard urbain » reliant la majorité des zones résidentielles et des secteurs d'activité et concentrer des services et commerces de proximité.

- Permettre de rattacher le quartier de Malpas à la RN 88 par un cheminement piéton aménagé via l'espace public existant.

L'enjeu est de « relier » les quartiers existants entre eux par des moyens de déplacements autres que motorisés et favoriser les relations sociales.

La volonté de préserver la partie Est de la commune et les particularités paysagères de Cussac sur Loire

Le diagnostic communal a fait apparaître une nette distinction entre la partie Est et Ouest du territoire avec des enjeux de développement clairement opposés.

La partie Est présente effectivement de nombreux atouts naturels, écologiques, patrimoniaux et paysagers à préserver.

Les orientations sont :

- Préserver intégralement les sites Natura 2000 de toute forme d'urbanisation nouvelle.
- Conserver la rive droite de la Loire à l'état naturel et agricole en respectant les dispositions des recensements environnementaux effectués (ZNIEFF-ZICO...).
- Maintenir des zones agricoles afin de minimiser les effets de fermeture du paysage.
- Protéger les particularités paysagères du territoire :
 - Les Gardes de Tallobre, de la Fare et des baraques.
 - La zone de pente entre Malpas et le village de Cussac.
 - Le vallon naturel entre Malpas et Choumadou.
 - Les zones agricoles ouvertes autour du hameau de Tarreyres.
 - Les zones bocagères en bordure du ruisseau de la Gagne et du quartier de Veneyre.
- Garder l'image du vrai village de Cussac sans aggraver l'urbanisation diffuse naissante aux alentours (hameau des Ayeux par exemple...).
- Appliquer les dispositions réglementaires liées aux zones inondables de la Loire et du ruisseau de Cussac.
- Ne plus autoriser de développement urbain à proximité directe du site de Saint Blaise.

La nécessaire réservation d'une zone d'activité à vocation intercommunale

Les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du Puy en Velay (SDAU) prévoyaient le développement de la zone industrielle des Baraques.

L'enjeu intercommunal de cette zone était donc déjà à l'ordre du jour au début des années 80.

Les orientations sont :

- Permettre un développement de cette future zone d'activité avec un schéma cohérent de raccordement au projet de déviation de la RN 88.
- Assurer la meilleure insertion paysagère et architecturale possible pour cette zone qui se présentera comme une vitrine de la communauté d'agglomération du Puy en Velay.

Le contexte géographique place par ailleurs cette zone en entrée de ville du Puy en Velay.

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à la réalisation d'une étude précise et globale de fonctionnement.
- Conserver une « zone tampon » entre la future zone d'activité et le quartier résidentiel de Malpas afin de permettre la meilleure cohabitation possible.



COMMUNE DE CUSSAC SUR LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D

(PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

LES ORIENTATIONS GENERALES



Vu pour être annexé à la délibération
du 09 07 07

Le Maire

LEGENDE

- Zones actuellement urbanisées
- Zones à vocation d'activités
- Zones de développement urbain
- Zones naturelles à préserver
- Limites du développement urbain à respecter
- Chemins piétons et cyclables à aménager (GR3 et ancienne voie SNCF)
- Entrées de ville à valoriser
- Emprise de la déviation de la RN 88 et du raccordement à la zone d'activité des Baraques

© I.G.N FRANCE PHOTOGRAPHIE 2000

