

COMMUNE DE CUSSAY
Département de l'Indre et Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

DOSSIER D'APPROBATION

8/00141/2015//FL

INTRODUCTION

Le contenu et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont explicités par l'article L151-5 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016) :

« (Le PADD) définit :

- 1°. les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- 2°. les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD doit donc exprimer la stratégie et la volonté politique des élus pour aboutir à un projet territorial d'ensemble, articulé sur le court, le moyen et le long terme.

Le présent document donne les orientations débattues et envisagées par les élus de CUSSAY pour le développement de leur commune. Ces orientations seront présentées à la population dans le cadre de la concertation, avant leur traduction définitive dans les pièces réglementaires du PLU. Elles se déclinent comme suit :

- 1. la préservation et la mise en valeur du milieu naturel et des paysages, mise en valeur des patrimoines**
- 2. un accueil de population en rapport avec les possibilités de la commune**
- 3. un développement structuré de l'espace urbain, centré sur le bourg**
- 4. le soutien à la dynamique locale par ses activités.**

Les documents graphiques joints en fin de document traduisent ces orientations sur le territoire.

1. PRESERVATION DU MILIEU NATUREL ET DES PAYSAGES, MISE EN VALEUR DES PATRIMOINES

Protection des espaces naturels

Le territoire communal abrite des milieux naturels variés, à préserver pour leur participation à la biodiversité :

- la zone humide de l'Etang de la Cigogne,
- le cours de l'Esves et les vallons humides des ruisseaux du Ravin et de la Roche,
- le plateau vallonné et ses espaces boisés.

La commune inscrit son plan local d'urbanisme dans une démarche globale de développement durable, en appliquant les principes qui s'y rattachent :

- **gestion économe** de l'espace,
- protection des **ressources naturelles** (notamment ressources en eau),
- actions pour favoriser le **maintien de la biodiversité**. Bien que n'accueillant pas de milieux constituant des enjeux environnementaux régionaux, la commune souhaite préserver son milieu naturel et les continuités écologiques qui la concernent. Dans le cadre du PLU, ces actions viseront la préservation des continuités écologiques identifiées sur la commune : milieux humides, milieux boisés, milieux cultivés et prairiaux.

Ainsi l'**urbanisation sera proscrite dans les secteurs les plus sensibles** :

- la zone humide de « Etang de la Cigogne »,
- les vallées humides des ruisseaux du Ravin et de la Roche, ainsi que les ruisseaux ou talwegs adjacents (talwegs de la Martinière, de Vaubraux, de la Berrurie, ...)
- le plateau vallonné : ses secteurs à caractère humide (Bazon, le petit Robert, ...), ses espaces boisés (la Caminerie, la Taille des Remords et la Perruche, la Taille des Marteaux pour les principaux).

La **trame verte et bleue sera prise en compte dans le projet communal**. Des options favorables au maintien des continuités écologiques seront retenues dans le projet :

- coupures d'urbanisation entre le bourg et ses extensions linéaires (la Marauière, les Quatre-Vents)
- maintien de la zone rivulaire aménagée entre le bourg et la Relandière (plan d'eau, four à pain communal, ...),
- définition du zonage respectant les continuités.

Protection des paysages

Le territoire communal présente un **cadre de vie de qualité** du Sud de la Touraine, valorisé par son relief doux et ses boisements. La qualité du cadre de vie est l'un des atouts majeurs de CUSSAY :

La commune souhaite que son évolution préserve et permette la mise en valeur du patrimoine, du milieu naturel et des paysages :

- protection du paysage agricole et de sa perception, en veillant à l'insertion paysagère des constructions, à la conservation des petits boisements épars, ...

- protection paysagère dans le sens de la biodiversité : la préservation des boisements, la conservation des espaces cultivés et des prairies, le respect des coupures d'urbanisation, participent à la protection de la biodiversité (habitats, circulations).

Mise en valeur du patrimoine

Le patrimoine bâti ancien est encore très présent dans la commune, dense à l'origine bien que souvent linéaire (la Relandière, la Maraudière). Les constructions récentes du bourg de Cussay s'intercalent dans les accroches anciennes : le règlement devra permettre une bonne intégration des nouvelles constructions : implantation, clôtures, matériaux, ...

La **sauvegarde du bâti ancien** sera favorisée par les possibilités de changement de destination pour le bâti rural isolé comme pour le bâti traditionnel du bourg :

- dans les écarts, une ancienne grange peut être transformée en habitation lorsque la situation le permet : réseaux existants, sécurité des accès, absence d'exploitation agricole en activité à proximité, etc.),
- dans le bourg le règlement s'attache à conserver une homogénéité des parties anciennes et à assurer une cohérence paysagère entre celles-ci et les extensions périphériques.

Les élus de CUSSAY ont également à cœur de **protéger les éléments de petit patrimoine** : celui-ci a fait l'objet d'un repérage intégré au PLU afin de sensibiliser les habitants à leur présence et de favoriser leur mise en valeur en toutes occasions (travaux de restauration en particulier).

2. ACCUEIL DE POPULATION EN RAPPORT AVEC LES POSSIBILITÉS DE LA COMMUNE

Après une période de décroissance entre 1975 et 1982, la commune de CUSSAY a enregistré ces dernières années une hausse de sa population. Entre 1999 et 2014, la croissance de la population s'est située à 0,35% par an environ, pour atteindre 589 habitants en 2014.

La commune se fixe les objectifs suivants :

- **Poursuivre une croissance raisonnable de la population** enregistrée lors des derniers recensements : atteindre un objectif d'environ **625 habitants en 2026** ;
- **Assurer le renouvellement de la population** en favorisant l'accueil de jeunes ménages ;
- **Préserver ainsi les équipements qui font la qualité de vie à Cussay** : l'école, les équipements sportifs et de loisirs, ...
- **Augmenter et diversifier l'offre de logements** afin de répondre aux besoins, tout en favorisant la mixité sociale (logements locatifs, accession à la propriété, logements groupés et collectifs ...) ;
- **Préserver le caractère rural** de son territoire en limitant l'étalement urbain et en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- **Organiser un projet urbain équilibré en préservant la qualité du cadre de vie** (paysage, patrimoine ...), **la sécurité des biens et des personnes**, et **l'offre d'équipements**.

Un rythme de construction d'environ **3 logements par an**, en accord avec les orientations du Programme local de l'habitat (objectifs 2006-2012), semble adapté à cet objectif.

Dans un objectif de modération de la consommation d'espace, une partie de ces logements pourra s'insérer dans les espaces interstitiels du bourg, permettant une densification de l'espace urbain. Une part moins importante pourra trouver sa place dans les logements actuellement vacants ou par changement de destination de certains bâtiments.

Ainsi, sur une base de 11 à 12 logements nouveaux par hectare en moyenne, l'objectif de 30 logements en 10 ans nécessite de disposer à court ou moyen terme d'une superficie d'environ :

1,3 à 1,8 hectares à ouvrir à la construction.

Pour satisfaire aux différents besoins de l'ensemble des nouveaux arrivants, la commune veillera à proposer une **offre diversifiée en logements**, notamment en termes de taille de parcelle, de taille de logements, de localisation, d'occupation (accession, location, etc.).

L'accueil de population va faire évoluer les besoins liés aux équipements (augmentation des besoins ou apparition de nouveaux besoins). La commune sera donc attentive à **mettre en adéquation les équipements** publics ou collectifs avec l'évolution démographique projetée.

Elle prévoit notamment :

- la remise en état de la station d'épuration, encore récente et dont la capacité disponible doit être effective,
- à plus long terme ou au fur et à mesure des disponibilités, la requalification des espaces publics et un aménagement valorisant certaines « poches » de l'agglomération ;
- la recherche de l'amélioration de la desserte numérique sur l'ensemble du territoire.

3. DÉVELOPPEMENT RESTRUCTURANT ET RECENTRÉ DE L'ESPACE URBAIN

La commune de CUSSAY souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en gérant son espace de manière économe et en préservant son patrimoine, ses paysages et son cadre de vie. Ces ambitions passent par une maîtrise de l'urbanisation sur le territoire.

Cela se traduit par une volonté :

- de concentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg, qui rassemble les services et équipements,
- de permettre une évolution très limitée des villages de la Bosnière et de la Marauière,
- de ne pas développer l'urbanisation au sein des autres hameaux et écarts, situés sur un territoire à vocation essentiellement agricole. Le bâti ancien de ces écarts pourra toutefois continuer à évoluer ou changer de destination.

Un tel développement de l'urbanisation respectera de fait l'objectif général de modération de la consommation d'espace.

Le bourg de CUSSAY, par son histoire, ses équipements, sa situation par rapport aux axes routiers, constitue réellement le centre de vie de la commune. Pour préserver la **centralité du bourg** dans le territoire, il est prévu :

- de favoriser un **développement recentré** du bourg :
 - densifier et structurer le tissu existant par l'aménagement des « dents creuses » au sein du bourg,
 - déterminer de nouvelles zones d'urbanisation autour du bourg comme pôle privilégié pour l'accueil de nouveaux habitants,
- de **limiter l'étalement urbain** le long des axes routiers secondaires, en conservant des limites franches entre espace urbain et espaces naturels et agricole,
- de veiller à l'**interconnexion des nouveaux quartiers entre eux et avec les quartiers existants** et notamment les centres de vie (écoles, services),
- de favoriser le développement de **nouveaux quartiers mixtes** (habitat, activités, équipements, etc.).

Face aux enjeux liés à l'urbanisation du bourg, la commune entend maîtriser l'urbanisation en termes de :

- rythme de construction, en envisageant des **secteurs de développement à court terme d'une part, à moyen ou long terme d'autre part**,
- **d'organisation des quartiers**, par le biais des orientations spécifiques.

Des **cheminements piétonniers et/ou cyclistes** seront mis en place au sein des nouveaux quartiers et interconnectés avec ceux déjà existants. Ils devront notamment mettre en relation les quartiers entre eux et avec les principaux équipements. Progressivement, ils s'articuleront avec les itinéraires qui desservent déjà la campagne.

Par ce développement recentré de l'urbanisation, par la recherche de la qualité et de l'organisation de la construction, le PLU respectera l'objectif de diminution des obligations de déplacements et de modération de la consommation énergétique.

4. SOUTIEN ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS

CUSSAY est une commune à **vocation agricole** : l'agriculture y tient à la fois sa place économique et un rôle fort d'image rurale.

Dans le cadre du plan local d'urbanisme, la commune veillera donc particulièrement à :

- **préserver l'espace agricole**, point fort de l'identité locale, notamment en limitant la consommation d'espace agricole et en évitant l'éparpillement des constructions ;
- **préserver les possibilités d'évolution de chaque exploitation agricole**, en ne permettant pas la construction de nouvelles habitations à proximité des sites d'exploitation et bâtiments agricoles.

Par ailleurs la commune de CUSSAY possède un **tissu artisanal** significatif. Le conseil municipal entend assurer la pérennité et le développement de ces activités, facteurs de dynamisme pour la commune, et fixe les objectifs suivants :

- **Conforter les entreprises existantes et permettre l'implantation de petites activités économiques**, dans la zone d'activité de la sortie nord du Bourg, le long de la RD 31. En accord avec la compétence communautaire de Loches Sud Touraine qui dispose d'autres zones d'activités à caractère plus industriel, Cussay accueillera des activités artisanales ou commerciales ; s'agissant de l'entrée Nord du Bourg, leur intégration paysagère sera prise en compte dans le respect de l'orientation d'aménagement définie.
- **Mettre en œuvre la mixité des fonctions urbaines** en permettant l'aménagement de petites activités compatibles avec l'habitat au sein des quartiers, telles que services ou petits commerces.
- **Favoriser l'émergence des projets développant l'attractivité de la commune.**

Enfin la commune de Cussay fait l'objet d'un **intérêt touristique** (63 résidences secondaires au recensement de 1999, 65 en 2012). La municipalité souhaite permettre et favoriser le développement des activités liées au tourisme sur son territoire, et définit les objectifs suivants :

- **Valoriser le patrimoine bâti et les paysages** en limitant le développement urbain aux abords des sites identitaires, en préservant des cônes de vue, et en préservant les circuits touristiques de découverte du territoire communal ;
- Permettre la réalisation d'opérations liées au tourisme (gîtes ruraux, table d'hôtes, camping, etc...).

La préservation des structures et de l'espace agricoles, le développement raisonné des activités artisanales, commerciales et liées au tourisme contribueront à l'équilibre du fonctionnement du territoire communal.

L'EXISTANT

- Enveloppe du bâti du bourg
- Equipements et service: mairie, église, foyer-salle des fêtes...
- Activités professionnelles
- Station d'épuration
- Chemins piétons existants
- Petit patrimoine

LE PROJET :

Urbanisation :

- Développement de l'urbanisation à vocation d'habitat (et activités compatibles) à court ou moyen terme
- à long terme
- Limite à l'urbanisation
- Développement des activités
- Requalification de certains secteurs du bourg
- Confortement des hameaux principaux

Déplacements

- Principes de communication
- Chemins piétons à créer

Milieu naturel et agricole :

- Protection stricte des bobements d'intérêt paysager
- Protection stricte des communications hydrographiques
- Préservation des cônes de vue valorisants
- Préservation des espaces à vocation agricole
- Définition d'un zonage adapté à chaque exploitation agricole

