

COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON  
DEPARTEMENT DE L'ORNE



COMMUNE DE  
**VALFRAMBERT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	<b>2.1</b>
--	------------

SERVICE URBANISME de la Communauté Urbaine d'Alençon

F. RAYMOND ARCHITECTE D.P.L.G. URBANISTE S.F.U  
18, rue Juge 75015 PARIS T : 01 40.59.00.50 F : 01:40.59.01.04  
E mail : f.raymond-architecte @worldonline.fr

Modifié le : 13-09-2004

## APPROBATION

Vu pour être annexé la délibération du Conseil de Communauté  
en date du **23 JUIN 2005**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Valframbert.

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

Pierre VIELLE

Approbation	:	25	01	1979
1 <sup>ère</sup> Révision	:	28	09	1983
4 <sup>ème</sup> modification	:	14	09	1995
Mise à jour	:	27	09	1999
Mise à jour	:	28	08	2001
2 <sup>ème</sup> Révision	:			

## **SOMMAIRE**

---

### **INTRODUCTION : LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL**

Les objectifs retenus par la Commune et par la Communauté Urbaine d'Alençon, dans le cadre du Projet d'Aménagement Communal de Valframbert, sont ceux d'un développement équilibré et maîtrisé, assurant tout à la fois une gestion de son territoire économe d'espace, prenant en compte les contraintes environnementales, et constituant une réponse aux besoins économiques et sociaux de ses habitants.

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

- 1 Renforcer le centre-bourg
- 2 Développer l'activité économique et les équipements
- 3 Améliorer le réseau de circulation et les transports
- 4 Préserver l'agriculture
- 5 Préserver les hameaux
- 6 Protéger l'environnement et promouvoir la qualité de vie

## **1 – RENFORCER LE CENTRE-BOURG**

---

### **LES OBJECTIFS DU PADD**

Le PADD, au regard du diagnostic établi, répond aux objectifs suivants :

- Préserver la lisibilité et la cohérence d'ensemble du bourg au cœur d'un paysage rural préservé des effets non maîtrisés de la périurbanisation.
- Préserver le bâti ancien d'intérêt patrimonial, témoin du passé rural de la commune et de son identité.
- Renforcer les commerces de proximité, puisqu'à ce jour seul un commerce et quelques services existent.
- Maîtriser l'urbanisation du bourg en intégrant les créations de nouvelles zones d'habitat comme des greffes, dans le respect de la trame bâtie existante.

### **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

Au regard des objectifs énoncés ci-avant, le projet communal propose les orientations suivantes :

- Répondre au développement démographique de la commune et aux besoins en logements qui en découlent, l'effectif de 2 000/2 500 habitants pouvant être atteint d'ici une dizaine d'années. En compatibilité avec le PLH, la réalisation de 25 logements sociaux environ est envisagée sur la commune.
- Dimensionner les zones à urbaniser et localiser les extensions du bourg autour du centre afin de renforcer sa position nodale. Eviter le développement linéaire le long des axes de communication, et le « mitage » des espaces naturels.
- Intégrer les opérations nouvelles d'habitat et les greffes urbaines telles que le lotissement de l'Epine dans ce plan d'aménagement d'ensemble.
- Protéger l'identité traditionnelle et villageoise de la commune en préservant le patrimoine bâti traditionnel, et le tissu résidentiel existant, de toute urbanisation ou forme d'habitat en contradiction avec la trame paysagère.
- Eviter la construction le long des axes routiers principaux (RN 138 notamment), aménager les « entrées de bourg ».
- Définir la localisation des équipements publics, vecteurs de la vie communale.

---

## **2 – DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET LES EQUIPEMENTS**

---

### **LES OBJECTIFS DU PADD**

Il s'agit, pour le projet communautaire, de redéfinir des zones de développement économiques en corrélation, non seulement avec les enjeux locaux que représente l'opération « cœur de bourg », mais surtout avec les enjeux supracommunaux d'envergure que représentent la proximité du bassin d'emploi alençonnais et des zones d'activités développées par la Communauté Urbaine. Il s'agit également d'étudier les potentialités offertes par la présence des axes de communication structurants RN 12, RN 138 RD 31 et future A 28 qui offre toutes les facilités d'accès aux entreprises vers l'agglomération Alençonnaise mais aussi vers Le Mans, Caen, Rennes et Paris.

### **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

Au regard des objectifs énoncés ci-avant, le projet communautaire propose les orientations suivantes :

- Redéfinir des zones d'urbanisation nouvelles dédiées aux activités artisanales et industrielles à proximité des zones existantes et des voies de communication principales (RN12, A28).
- Redéfinir des zones d'urbanisation nouvelles en cœur de bourg pour l'accueil de nouveaux équipements et services.
- Préserver les espaces naturels et résidentiels des risques et des nuisances éventuelles : pollution, bruit, dégradation de l'environnement, etc.

---

### **3 – AMELIORER LE RESEAU DE CIRCULATION ET LES TRANSPORTS**

---

#### **LES OBJECTIFS DU PADD**

Le projet communautaire a pour objectifs :

- De réduire les effets de coupure induits par les infrastructures routières (RN 12, RN 138, RD 31, RD 26 notamment).
- D'intégrer le projet de l'autoroute A 28, échangeurs, aire de service.
- D'améliorer et de sécuriser les liaisons routières, de hiérarchiser le réseau en fonction des usages et des modes déplacements.
- De développer le stationnement et le réseau des circulations douces.
- De renforcer et de sécuriser la desserte en transports collectifs ou scolaires.

#### **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

Au regard des objectifs énoncés ci-avant, le projet communautaire propose les orientations suivantes :

- Intégrer le projet de réalisation de l'autoroute A 28 et l'aménagement des ouvrages d'échange à prévoir avec la RN12.
- Gérer les flux de transit issus de l'A 28 et, leur report sur la voirie locale en fonction des nouvelles zones de développement économique.
- Hiérarchiser le réseau entre voirie secondaire desservant les hameaux, et voirie de desserte aux zones pavillonnaires et aux équipements publics.
- Compléter ces aménagements par un réseau de cheminements piétons sécurisés.
- Eviter tout développement de l'habitat le long des voies de communication.

## **4 – PRESERVER L'AGRICULTURE**

---

### **LES OBJECTIFS DU PADD**

L'agriculture constitue pour la commune de Valframbert un secteur économique à part entière qu'il convient de préserver, d'autant qu'il constitue une activité performante et rentable, dont les débouchés, notamment agroalimentaires, demeurent solides dans la région.

### **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

Au regard des objectifs énoncés ci-avant, le projet communal propose, afin de limiter l'urbanisation diffuse dans le milieu agricole, les orientations suivantes :

- Ne pas contrarier le développement et la pérennité économique des sièges d'exploitation, élément majeur de la vie économique locale.
- Créer un zonage et un règlement en zone agricole protégée (A) permettant d'éviter toute implantation urbaine à proximité des exploitations agricoles afin de ne pas créer de conflits d'usage entre espace résidentiel et espace agricole, conformément au principe de réciprocité introduit par la Loi d'Orientation Agricole.
- Définir les solutions permettant aux exploitants touchés par l'urbanisation de poursuivre leurs activités, celles-ci pouvant dans certains cas être la localisation d'un nouveau siège sur un nouveau terroir.
- Définir des modalités d'insertion paysagère afin de limiter l'impact visuel des installations agricoles dans le paysage naturel.

---

## **5 – PRESERVER LES HAMEAUX**

---

### **LES OBJECTIFS DU PADD**

Afin d'éviter le « mitage » des espaces naturels et agricoles, l'objectif du projet communal demeure à la fois la préservation des hameaux ruraux, en tant que lieux d'enracinement traditionnels de l'activité rurale et moteurs de l'économie agricole locale, mais aussi la maîtrise de l'expansion des hameaux résidentiels, afin de pérenniser leur statut de quartier d'habitat privilégié et attractif au cœur d'un environnement préservé.

### **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

Au regard des objectifs énoncés ci-avant, le projet communal propose les orientations suivantes :

- Protéger les hameaux ruraux, tant pour leur intérêt paysager qu'économique.
- Eviter le développement non maîtrisé des zones d'habitat dans les hameaux résidentiels, et redéfinir les zones d'urbanisation future, afin :
  - de ne pas « disperser » le village ou créer des polarités secondaires, sans relations avec le centre-bourg,
  - d'éviter tout développement linéaire de l'habitat le long des axes de communication, qui multiplie les accès sur les voies et la dangerosité au niveau des embranchements,
  - de prévenir les nuisances liées au passage de la RN 12 ou de l'autoroute A 28 : bruit, pollution, etc,
  - de prévenir tous besoins en services ou en équipements que leur développement implique.
- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale de ces hameaux qui confèrent à la commune sa véritable identité rurale et traditionnelle.

## **6 – PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET PROMOUVOIR LA QUALITE DE VIE**

### **LES OBJECTIFS DU PADD**

Dans un environnement rural apprécié, ce patrimoine naturel et bâti caractérise Valframbert comme une « ville à la campagne ». Le projet communal a donc pour objectifs l'affirmation du statut de commune résidentielle de Valframbert, la préservation des hameaux et du centre-bourg, la mise en valeur du patrimoine architectural et bâti, la réalisation d'espaces publics de nature en relation avec les espaces paysagers de fort potentiel, à proximité de la Forêt d'Ecouves et de Perseigne.

### **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

Au regard des objectifs énoncés ci-avant, le projet communal propose, afin de valoriser l'image de la commune, les orientations suivantes :

- Protéger des espaces paysagers de qualité remarquable ou agricoles.
- Préserver les cônes de vues et les perspectives paysagères sur les sites d'exception (coteaux, vallons, entrées de bourg et de hameaux, etc.).
- Protéger des haies, alignements plantés et arbres isolés important pour la définition des structures paysagères et ne portant pas atteinte à l'activité agricole.
- Conforter les opérations de retraitement paysager et de végétalisation de la voirie, notamment en cœur de bourg et dans les hameaux.
- Réhabiliter ou restaurer le bâti ancien, développer le tourisme de proximité.
- Veiller à l'intégration paysagère des sites spécifiques : exploitations agricoles, zones d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, afin de limiter les impacts visuels.
- Renforcer les espaces verts en cœur de bourg, en tant qu'espaces de vie conviviaux, mail de la place des commerces, du parvis de l'Eglise, de la place centrale.
- Réhabiliter les chemins ruraux et développer des itinéraires de promenade qui parcourent les espaces naturels et urbanisés de la commune (le vallon du Londeau, l'ancienne voie ferrée) éléments structurants de la trame verte d'agglomération.
- Veiller à la prévention des risques, des pollutions et des nuisances afin d'améliorer et de conforter le cadre de vie de qualité des habitants.