PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CUISY

APPROBATION

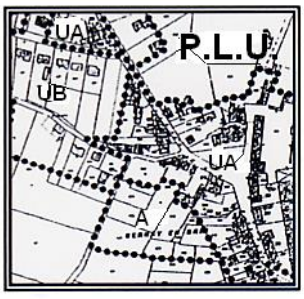
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

LE MAIRE

Frédéric BESNARD

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3e Rue Saint Georges 77840
COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo.fr



PIECE N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE CUISY (77)

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Sommaire

I. PRÉSENTATION 4

1.1. Présentation régionale 6

1.2. Présentation locale 7

II. LE MILIEU HUMAIN 10

2.1. Historique 12

2.2. L'habitat ancien 14

2.3 Les extensions 23

2.4. Les équipements communaux 27

2.5 Les activités économiques 28

2.6. Les infrastructures 29

2.7. Analyse des capacités de densification et de mutation 32

III. ÉTAT INITIAL DE L' ENVIRONNEMENT 35

3.1. Le relief 37

3.2. L'eau 38

3.3. Les boisements, les cultures et autres végétaux 40

3.4. Les paysages 46

3.5 Évolution de la consommation des espaces 49

3.6 La trame verte et bleue 51

3.7 Les nuisances et les risques 59

IV. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE 62

4.1 La population 64

4.2 . L'habitat 69

4.3 . L'économie 72

V. JUSTIFICATIFS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU 92

VI. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 122

VII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 129

I. PRÉSENTATION

I. PRESENTATION.

1.1. Présentation régionale

La commune de Cuisy s'étend au Nord du département de Seine-et-Marne, lui-même situé en région Ile-de-France.

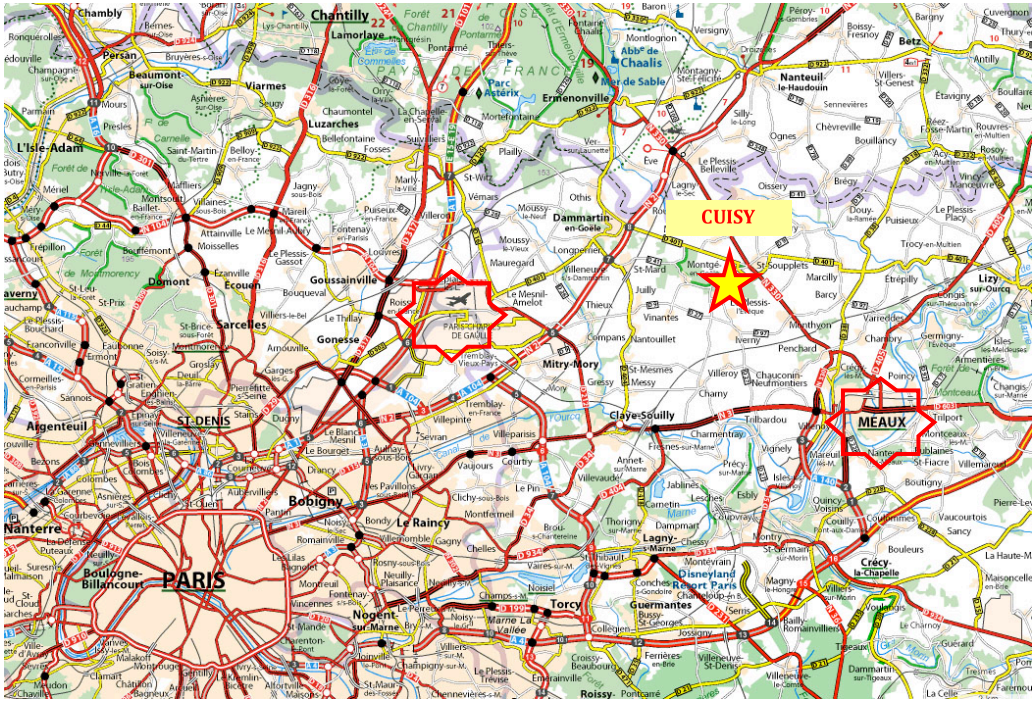
Elle se trouve à mi-chemin de Meaux et de l'aéroport Paris Charles-De-Gaulle.

La distance assez faible de Marne-la-Vallée et Paris est également à souligner. Paris par la route Nationale N°2 est relié en moins d'une heure avec une distance d'une quarantaine de kilomètres.

Ces pôles d'activités et leur accessibilité confèrent à la commune, un emplacement assez stratégique.

De plus, la gare de St Mard/Dammartin-en-Goële située à 8 kilomètres dessert Paris par la gare du Nord.

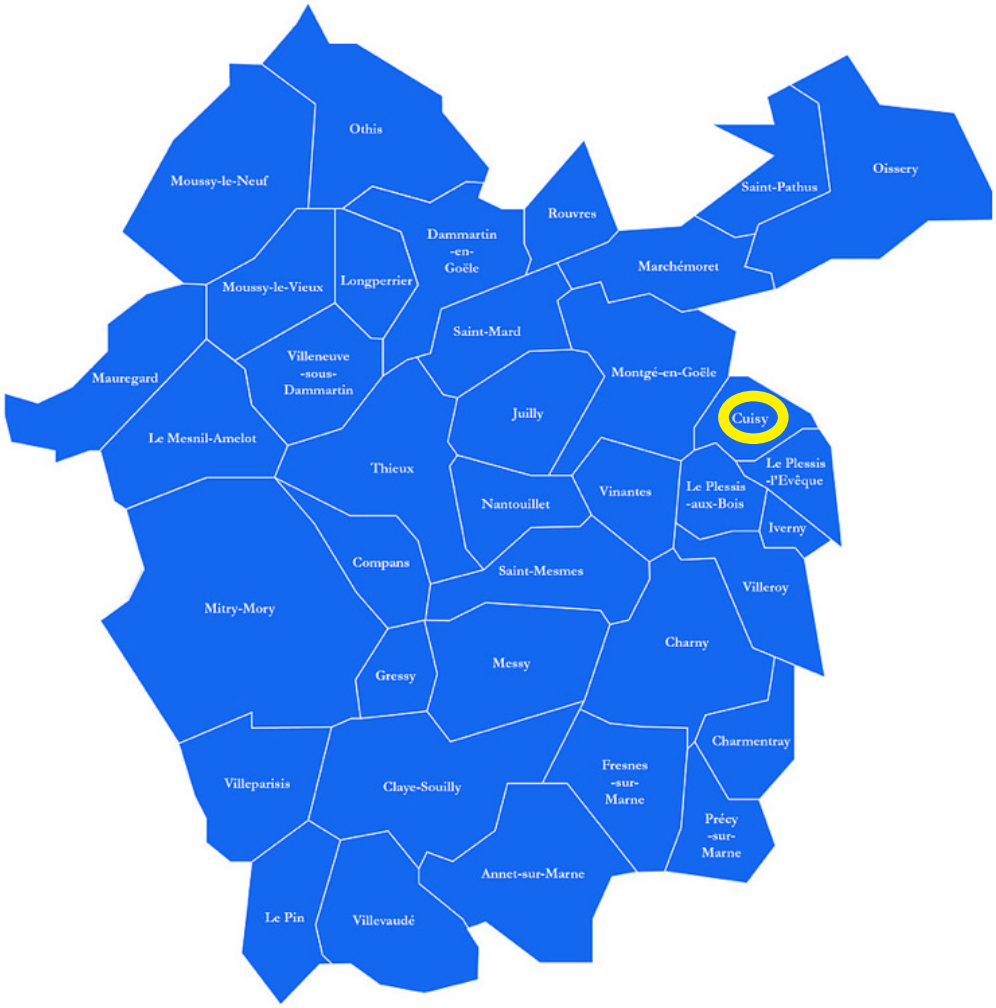
La pression urbaine de la région Parisienne et les pôles d'activités sont des éléments forts en termes d'emploi et d'impact sur le territoire de cette commune rurale.



Extrait carte Michelin, Région Parisienne-2012.
Situation stratégique de la commune de CUISY au Nord-Est de la région Ile de France

1.2. Présentation locale

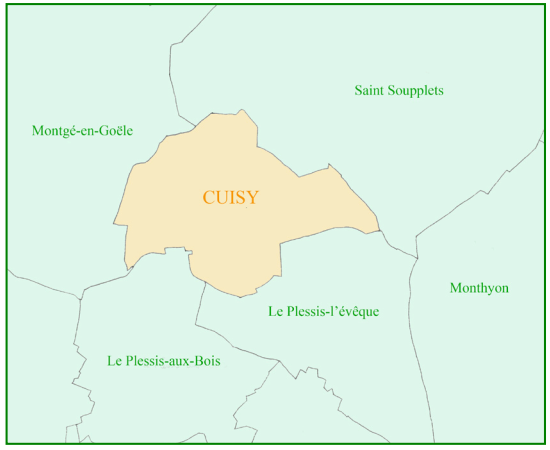
Le territoire communal s'étend sur 333 hectares.
Il appartient au canton de Damartin-en-Goële et à l'arrondissement de Meaux. Il est posé en bordure du relief des buttes-témoins de Montgé-en-Goële et de la plaine de France, à une altitude située entre 102 et 188 mètres.
Il s'étend en bordure d'une des buttes de la Goële qui forme un relief imposant au Nord.



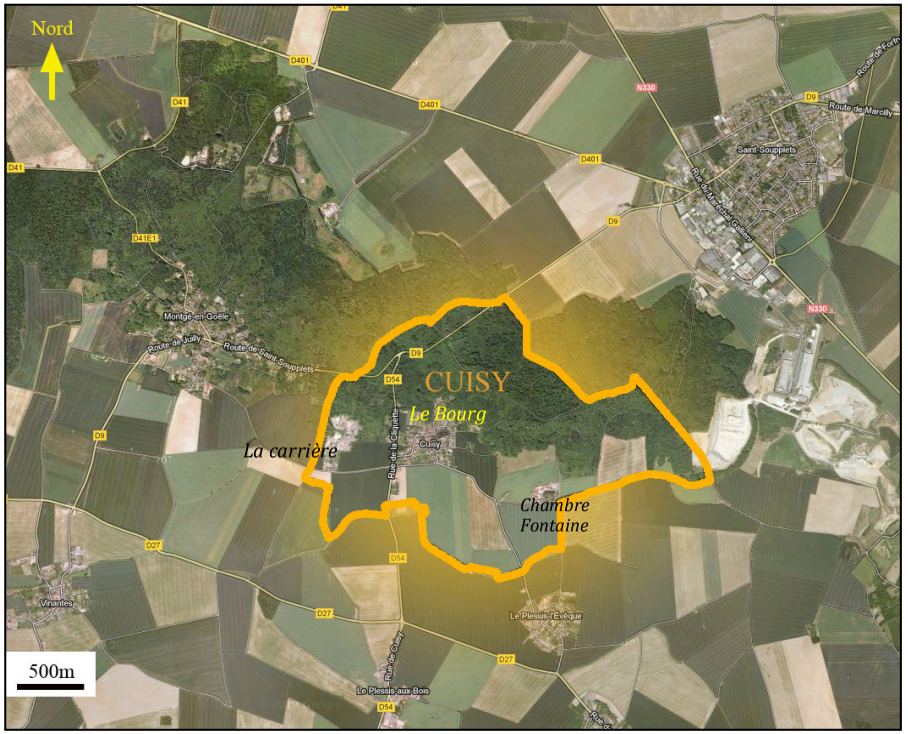
Cuisy appartient à la Communauté de communes Plaines et Monts de France qui compte actuellement 37 communes.

La création récente de cette communauté de communes s'est opérée en deux temps.
Elle est d'abord issue, en juin 2013, de la fusion des 12 communes de la communauté de communes du Pays de la Goële et du Multien, des 8 communes de la communauté de communes de la plaine de France et des 13 communes de la communauté de communes des Portes de la Brie auxquelles s'ajoute la commune de Le Pin.
Puis au regroupement des 34 communes se sont ajoutés : Compans, Mitry-Mory et Villeparisis le 1er janvier 2014.

Le territoire communal est entouré des communes suivantes :
au Nord-Est par Saint-Soupplets; au Sud-Est par Le-Plessis-l'évêque ;
au Sud-Ouest par Le-Plessis-Aux-Bois et au Nord-Ouest par Montgé-en-Goële.



Situation locale :Cuisy entouré de quatre communes



Répartition des zones habitées sur le territoire de Cuisy

Aujourd'hui, on compte 442 Cuisaciens et Cuisaciennes (recensement 2010), la commune est restée très rurale et semble garder une certaine distance vis-à-vis de la pression urbaine. Cette relative distance a préservé la commune d'une augmentation conséquente de son tissu urbain. Aussi, ce dernier représente aujourd'hui, une petite proportion de sa surface territoriale. Le tissu urbain est très groupé. On observe toutefois deux écarts : l'ancienne ferme de Chambre-Fontaine et le récent lieu-dit de La Carrière. Le bourg et les écarts sont répartis en limite du relief de la butte et du plateau.

II. LE MILIEU HUMAIN







II. LE MILIEU HUMAIN.

2.1. Historique

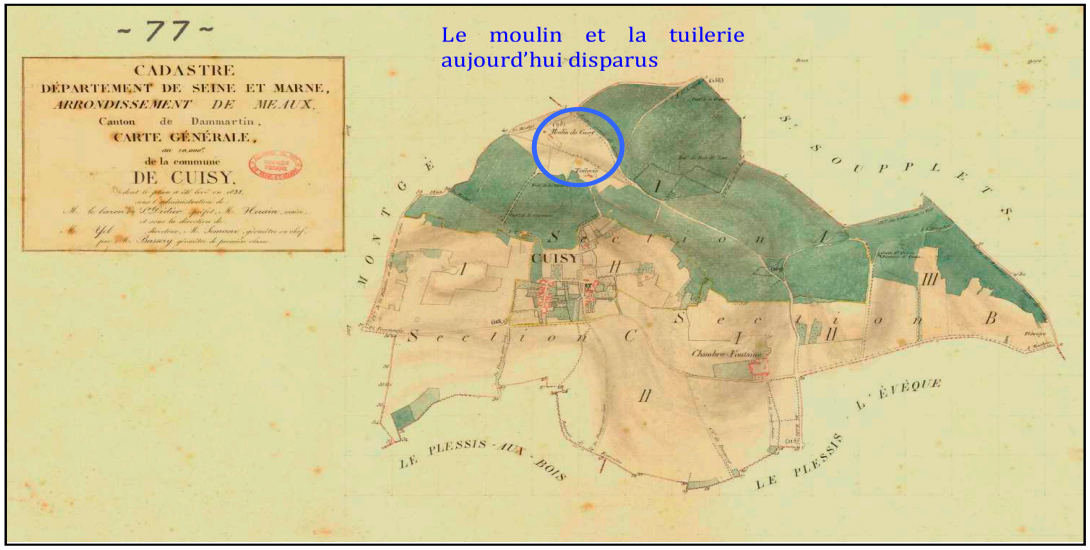
Le nom de Cuisy viendrait de Cuisacum, nom d'un ancien domaine Gallo-romain.

Les plus anciens seigneurs connus sont les Cuisy. Les frères Pierre et Aleaume de Cuisy sont évêques de Meaux et contribuent aux travaux d'édification de sa cathédrale. Le domaine seigneurial est d'autant plus modeste qu'il est amputé à la fin du XIIe siècle par une donation de terres lors de la fondation de l'abbaye de Chambrefontaine. En outre, une centaine d'arpents sont abandonnés à la communauté des habitants à titre de biens communaux.

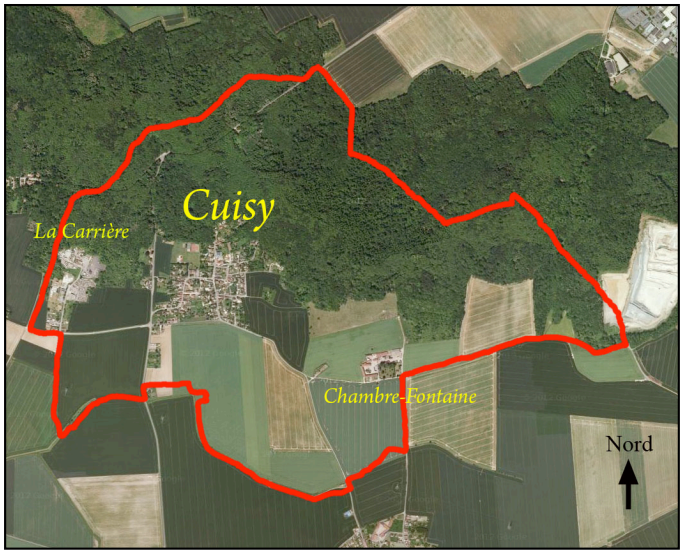
La terre passe successivement aux Grigny, alliés de la famille de Cuisy. La veuve de Jean de Grigny, Agnès, rend l'hommage au Comte de Dammartin en 1378. À partir de 1500, la famille de la Grange, entrée en possession du domaine, le cède le 2 octobre 1600 à Guillaume du Fayot. Ses descendants vendent la seigneurie le 11 août 1683 à Daniel Voisin qui est déjà seigneur du Plessis-aux-Bois et d'Iverny. De ventes en successions, ces trois domaines restent liés jusqu'à la Révolution. Les Rouillé, marquis de Boissy et du Coudray, qui en héritent au milieu du XVIIIe siècle réussiront à conserver leurs propriétés jusqu'à la moitié du XIXe siècle.



Plan d'intendance – Propriété des AD77 – Réf 1C43/1 – Effectué entre 1777 et 1789
La commune est déjà largement boisée et la présence forte de la vigne encadre le bourg réparti en deux pôles. Il est à noter l'absence d'une partie du territoire : les terres de Chambre fontaine, propriété du prieuré.



Plan de cadastre dit Napoléonien - Propriété des AD77- Réf : 4P37/1562 – Edité entre 1824 et 1850.



Photographie Aérienne – Vue 2013

Les documents ci-dessus mettent en lumière l'évolution du territoire en 160 ans environ. Le territoire de Cuisy a peu évolué, le village et la ferme de Chambre-Fontaine se sont légèrement étoffés. Il est toutefois à noter la disparition d'un pôle important dans les anciennes moeurs: le moulin situé sur la butte de Montgé ainsi que la tuilerie qui l'accompagnait. La clairière qui l'accueillait à totalement disparu et est aujourd'hui boisée.
Il faut également noter l'apparition d'un nouveau lieu-dit habité : La Carrière qui ne présentait aucune habitation il y a 150 ans.

Le village s'est développé de façon rapide ces dernières années et doit aujourd'hui anticiper son évolution afin de préserver son identité rurale.

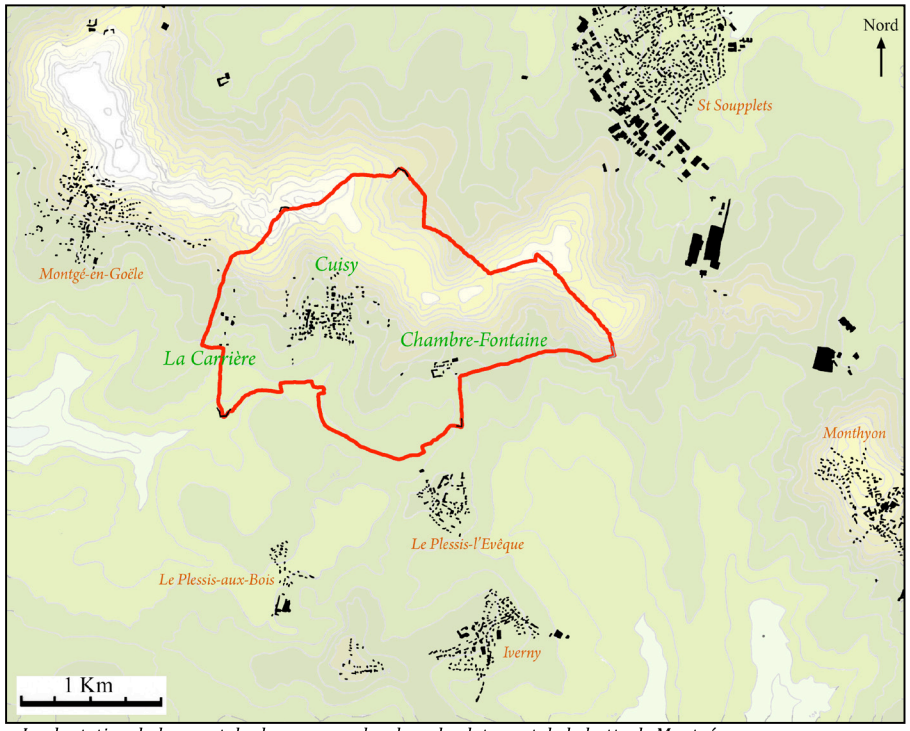
2.2. L'habitat ancien

2.2.1. Implantation

La situation du village de Cuisy, en bordure du plateau est liée à la présence des anciennes seigneuries puis des corps de fermes. Les habitations situées aux abords de ces dernières étaient souvent les maisons des ouvriers agricoles. L'évolution de l'agriculture a économisé les bras et ces maisons qui vivaient au rythme de l'agriculture se sont transformées en simple habitation. Jusqu'à l'arrivée des moyens de transport modernes, le village ne s'est pas beaucoup développé. Nombre des maisons présentent sur les anciens cadastres (plan d'intendance ou cadastre napoléonien) sont encore aujourd'hui visibles. La trame urbaine a été conservée. Il est aisé aujourd'hui d'identifier ce que devait être le village, il y a 200 ans.

Le village originel est situé à une hauteur comprise entre 120 et 125 mètres d'altitude, tout comme la ferme de Chambre-Fontaine. Cette implantation au creux de replis de la butte permet au village et à la ferme d'être lovés dans le paysage tout en étant identifiables depuis le lointain du plateau.

La relative planéité des lieux a permis une installation aisée le long des voies de desserte et non loin des lieux de production. Les techniques et modes de construction anciennes étaient très liées au sol qui les accueillait.
Le village est donc en prise directe avec son territoire et les matériaux qu'il produit.



Implantation du bourg et des hameaux en bordure de plateau et de la butte de Montgé

2.2.2. Le bourg : cœur ancien

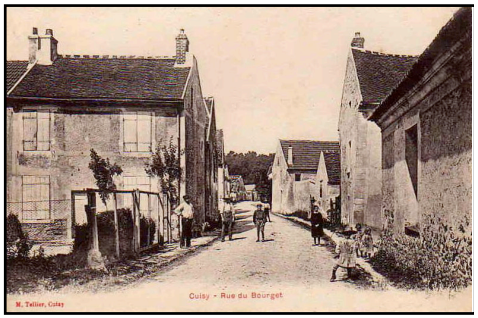
À Cuisy, le bourg est lié à la présence ancienne d'un château puis de petites fermes qui ont aujourd'hui disparu. Les habitations anciennes sont toutefois les témoins d'une architecture régionale qui marque le village d'un caractère particulier.

- L'architecture traditionnelle et régionale

La commune de Cuisy est marquée par une architecture traditionnelle sur deux secteurs du bourg : la rue du Bourget et le long de la rue du général de Gaulle et la rue de l'église. Il est assez rare de trouver deux pôles distincts sur un bourg. Le bâti traditionnel est assez maltraité et se trouve dénaturé petit à petit. En effet, par manque d'informations ou de connaissances, les habitants ont tendance à réaliser des restaurations et des modifications qui effacent les caractéristiques typiques de cette architecture modeste.
Les formes, les détails, les proportions, l'implantation, les matériaux sont autant de composants qui font le visage des villages traditionnels.

Les bâtiments régionaux étaient traditionnellement composés d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble parfois rehaussé par un pied droit. Les bâtiments sont implantés en limite de propriété et généralement en alignement sur rue. La façade est souvent sur rue, mais de nombreux pignons viennent aussi s'y aligner. À Cuisy, ce sont les pignons qui dessinent la rue et les façades viennent créer de nombreuses petites cours communes perpendiculaires à la rue.





Maisons de la rue du Bourget au début de 1900
Témoignage d'une architecture traditionnelle de caractère

Les habitations sont couramment mitoyennes. Les cartes anciennes présentées ci-dessus sont le témoignage des caractéristiques d'un savoir-faire régional en lien avec la terre qui l'accueille.

Les matériaux utilisés proviennent du sol qui les porte. Les façades étaient enduites de plâtre lissé et parfois badigeonnées de chaux teintée (jaune, ocre rouge, ocre orangé et même vert) pour les habitations.

Pour les façades de bâtiments fonctionnels, le plâtre était passé en enduit grossier à pierre vue. Les façades en plâtre sont aujourd'hui assez souvent remplacées par des enduits modernes, mais malheureusement elles perdent leurs couleurs, même si les enduits modernes proposent pourtant des teintes et des finitions se rapprochant de celles d'origines.



Façade enduite au plâtre provenant du gypse extrait des buttes. Mur construit de grès provenant des champs et toiture en petites tuiles réalisées par des tuileries locales.

Les toitures étaient couvertes de petites tuiles plates (65 à 70 au m2). À Cuisy, la majorité a été remplacée par de la tuile mécanique.

Traditionnellement, les ouvertures sont plus hautes que larges et entourées d'un bandeau qui les souligne sur la façade, ainsi que d'un traitement lissé en soubassement. Ces ouvertures sont protégées par des volets en bois à trois bandes et non en Z. Les menuiseries sont peintes de teintes assez douces : bleu gris, vert saule, bleu charron, gris pâle, lie de vin…



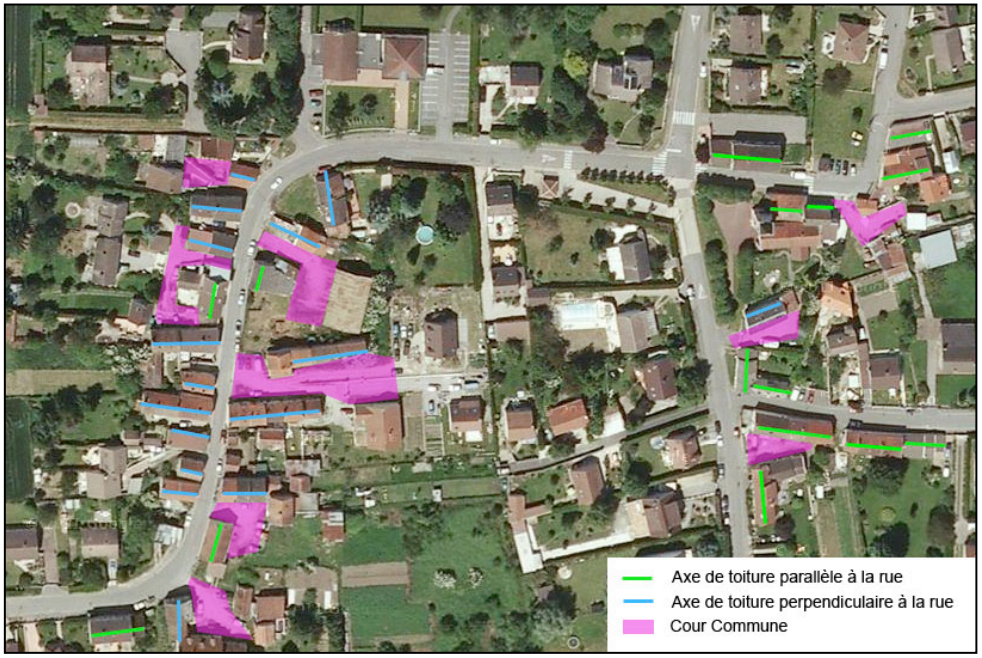
Rue du Bourget présentant un front bâti qui dessine la rue. Bâti dense.

Des détails, comme les corniches, la ruellé, la forme des cheminées, les porches, les murs de clôture, la finition des enduits sont autant d'éléments qui participent au style régional.

- Les cours communes.

La cour commune est une composante incontournable de la région. Le tissu urbain des villages des alentours en recèle de nombreux exemples. Ces espaces dégagés en pied de façades permettent sans le vouloir une mise en valeur de l'habitat dans toute la simplicité qui le caractérise. Les volumes construits « dialoguent » avec les espaces ouverts, un équilibre s'installe.

Créées à l'origine pour des raisons pratiques, elles étaient un lieu de vie et de rencontre, mais surtout de desserte. Elles résultent parfois des anciennes cours de ferme qui ont été divisées par le temps et les successions. Les us et coutumes ayant changé, les cours se sont souvent trouvées privatisées et découpées en parcelles puis clôturées ; ou bien encore, elles se sont trouvées consommées par l'espace public. Parfois l'espace ample a permis l'implantation de nouvelles constructions. Ces transformations changent le caractère et l'identité du tissu ancien.



Présence forte des cours communes dans le tissu urbain ancien, soulignée par le positionnement des axes de construction souvent perpendiculaires à la rue dans le village.

Il existe plusieurs types de cours. Les cours ouvertes sur l'espace de la rue, il s'agit presque d'un évasement de la rue. Ces cours sont très sensibles au phénomène de découpage et de privatisation, ce qui les fait totalement disparaître au profit de jardinets ou de courettes. Elles peuvent parfois subsister et participer largement à l'ouverture de l'espace public. Il en existe très peu à Cuisy.



Cour ouverte sur la rue, espace de desserte et évasement de l'espace public

Sur la commune, il existe un nombre important de cours perpendiculaire à la rue, le front bâti n'a laissé qu'un pignon sur rue et s'ouvre sur un espace de desserte assez étroit qui donne directement sur la rue. Ces cours étroites sont difficilement divisibles et conservent pour la plupart leur intégralité.

Les cours fermées se composent d'un espace clos par des habitations ou des granges en périphérie. Selon la taille de cet espace, il peut être divisé ou conservé dans son intégralité.

Lorsqu'il est assez vaste, il se trouve parfois divisé et conserve une partie commune en son centre pour la desserte des parcelles. Il arrive même que certaines de ces cours soient le lieu d'une nouvelle construction en leur centre. Ces aménagements font totalement disparaître le caractère particulier de la cour de ferme.
L'accès se fait généralement par un ou deux passages étroits donnant sur la rue.



Ensemble de bâtiments anciens desservis par une cour commune perpendiculaire à la rue. Espace caractéristique du bâti à cour.

Les cours communes sont souvent utilisées pour le stationnement, ainsi elles sont bénéfiques à la commune, car elles allègent la présence automobile dans le paysage urbain.
Les cours évoluent, car leur fonction change. Toutefois, elles peuvent être une source d'inspiration pour des projets actuels, car elles occupent une place non négligeable dans le fonctionnement des villages du Nord Seine et Marnais. Leur fonction de desserte doit être mise en avant.





Cours de la rue du Bourget : espace de desserte et de mise en valeur du bâti

2.2.3. Chambre-Fontaine

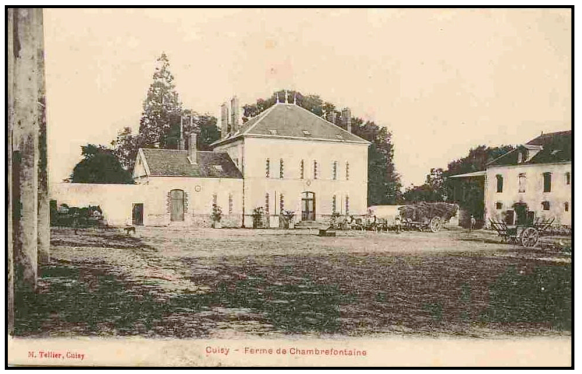
Le lieu-dit de Chambre Fontaine est l'héritage d'un ancien prieuré d'homme. Sa création remonte à 1190 par Adelme, chantre de l'église de Meaux, et Guy de Cuisy, lorsque l'ordre des Prémontrés s'installe sur la butte de Montgé par filiation du prieuré de Valsecret. Le seigneur Milon de Cuisy (mort en 1236 ou 38) favorise l'implantation du prieuré.

En 1243, le prieuré descend vers la plaine et s'implante au lieu dit de Chambre-fontaine. On ne retrouve pas de traces de l'ancien bâtiment de la butte.

La maison du prieuré fut pillée deux fois au cours du XVIe siècle. Entre 1726 et 1784, de nombreux travaux sont réalisés afin d'agrandir le prieuré.
Un plan de 1793 (propriété des Archives départementales 77) indique clairement l'église, le logis long de 13 travées s'étendant au Nord et accompagné de deux pavillons donnant à l'est sur un jardin en terrasse et à l'ouest sur la cour du cloître. Ce dernier est décrit en 1713 comme fermé en arcades de maçonnerie et charpenterie comprenant quatre galeries. En 1760, il ne reste plus que les ailes Nord et Est de ce Cloître.

Au Nord, s'étendait la basse cour. La grande porte s'ouvrait entre l'écurie et le logement des étrangers et donnait sur le chemin de Lagny-le-Sec à Meaux.

Le prieuré fut fermé à la révolution et sans doute en grande partie détruit ou transformé au même moment.



La cour de ferme de Chambre-Fontaine au début de 1900.

Aujourd'hui les bâtiments ne présentent plus traces du prieuré qui fut sans doute transformé au fil du temps en corps de ferme. Ce corps de ferme imposant dans le paysage montre toujours des bâtiments simples et sobres pouvant aisément rivaliser avec le paysage immense de plateau. Ces bâtiments agricoles sont l'âme du paysage de la plaine de France.

Actuellement, les bâtiments d'exploitations n'étant plus adaptés à une agriculture mécanisée, ils sont souvent transformés ou en attente d'un devenir. À Chambre-Fontaine, une partie a été transformée en habitations dont les entrées donnent sur l'extérieur de l'enceinte. Le rapport avec le paysage est moins fort. La dualité bâtiment-plaine est rompue. À l'Ouest les granges indemnes de toutes ouvertures conservent leur force. Dans l'enceinte, une grange à pillier traditionnelle est encore présente, ce bâtiment intéressant en tant que représentant du patrimoine rural doit être préservé.

La partie Est de la ferme est entourée d'un ancien mur qui complète le dispositif face à la plaine. Cette enceinte doit être préservée afin de conserver le rapport à la plaine.



Corps de bâtiment imposant pouvant rivaliser avec les grandes étendues de la plaine. Un rapport fort ferme-plaine s'installe

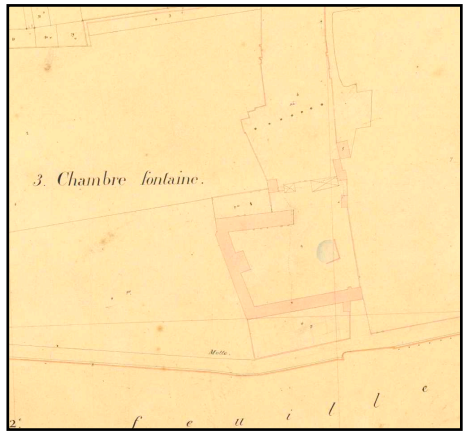


Ancien bâtiment faisant forteresse face à la plaine mais ayant été perforé par de nombreuses ouvertures. La dualité plaine-ferme est rompue

Au Nord de la ferme, des bâtiments neufs sont venus étendre l'enceinte originelle, ces derniers viennent s'adosser au relief et permettent une continuité de l'exploitation agricole. Cette activité est l'âme de ce lieu-dit. Les habitations sont peu nombreuses et doivent le rester. Toutefois, l'évolution du bâti ancien doit être étudiée afin de répondre à une réalité sans pour autant dénaturer le caractère de la ferme.

Les habitations de la ferme sont préservées des nuisances de la circulation, car éloignées de l'axe principal. La voie de desserte est simplement prolongée par un chemin rural.

L'éloignement et le caractère de cet ensemble peuvent difficilement envisager des extensions habitées.



Extrait du cadastre Napoléonien 1824-1850 Propriété des AD77- Réf :4P37 :1562 Chambre Fontaine : une ferme imposante sur le plateau. Notons la présence d'une



Vue aérienne 2013. Présence de la ferme ancienne étendue au Nord-Est par des bâtiments plus fonctionnels.

2.2.4. Le petit patrimoine

Le petit patrimoine est composé d'éléments qui font partie du quotidien et qui, à force d'être là, peuvent disparaître sans plus d'émotions. Ils sont porteurs d'un patrimoine rural qui traduit la vie d'hier et qui peut trouver sa place aujourd'hui. Ils sont aussi les sentinelles d'un caractère régional.

- Les granges

Les quelques petites granges du centre bourg de Cuisy présentent des caractéristiques marquées par l'architecture traditionnelle.
Situées au coeur du village, elles permettent de marquer son lien avec l'agriculture.



Petite grange ou remise au caractère marqué - Rue du Bourget

Les granges de la ferme de Chambre-Fontaine permettent une transition aisée entre l'espace bâti et l'immense plateau. Leur volume simple est en lien avec les terres qui la portent. De plus, elles présentent deux visages, les granges à parois pleines faisant face au plateau et la grange à piliers dans le corps de ferme. Les granges à piliers ; aujourd'hui presque totalement disparues étaient très courantes dans la région. Elle est le témoin d'une architecture traditionnelle.
Les granges qui devront être construites pour les nouveaux besoins agricoles pourront trouver un matériau de qualité afin de répondre à celles présentes sur les lieux. Les petites granges du cœur de village, si elles sont transformées, doivent trouver un vocabulaire en rapport avec leur identité.

- L'ancienne Gare du 'Tacot'

Entre 1910 et 1938 existait une ligne de chemin de fer qui reliait Meaux à Dammart et qui avait été envisagée dès 1865, mais retardée maintes fois.
À l'époque, le tramway ou 'tacot' transporte près de 160 000 voyageurs par an. Mais dans les années 1930, la population délaisse le tortillard pour l'autobus et la ligne



Carte postale vers 1900 de la gare de Monthyon très similaire à celle du Tacot de Cuisy



Vestige de l'arrêt du Tacot sur la commune

devient déficitaire. La ligne est donc fermée aux voyageurs en 1938 et dédiée au trafic marchandises, notamment pour les betteraves et la sucrerie de Meaux jusqu'en 1958.

Il y avait un arrêt pour Cuisy et Le-Plessis-l'évêque entre le lieu dit de Chambre-Fontaine et le bourg ; tout comme ses consoeurs, la gare n'est plus utilisée. À Penchard, la rue du Tacot nous laisse également un témoignage de cette ligne.
Le bâtiment de l'arrêt n'a rien de très exceptionnel, mais il est le témoin de ce tracé aujourd'hui disparu au profit de la route.

- Les calvaires

Ces petits éléments de patrimoine traduisent les pratiques anciennes des villageois. À Cuisy, un calvaire situé à l'entrée de la rue Jeanne d'arc est un élément traditionnel qui marque l'espace ouvert de cette entrée. Il lui donne sa légitimité.

La croix St Quirin, située près de la source du même nom est au cœur des bois, le long du chemin forestier menant de Chambre-Fontaine à St Soupplets. Ce calvaire isolé était-il un lieu de procession pour soigner les maux, car selon les croyances, Saint Quirin (fêté le 30 Mars) est invoqué pour la guérison des maux de tête et d'oreilles, des écrouelles et des oreillons, pour les rhumatismes, la guérison des fièvres et des maladies de la peau.

Elle est malheureusement à l'écart du chemin de randonnée, mais peut donner un repère ou un but de promenade.

Ces calvaires sont entretenus et doivent être considérés comme des éléments de micro paysages caractéristiques du village

- Les murs

Les murs de clôture des propriétés sont autant d'éléments constitutifs du tissu urbain. Les murs du centre ancien sont généralement d'une hauteur moyenne de deux mètres avec une finition très simple d'enduit avec un faîtage couvert de petites tuiles plates. À Cuisy, il n'en existe plus beaucoup et certains risquent encore de disparaître. Dans le tissu urbain, ils participent à la 'tenue' des rues tout en présentant une unité avec les façades enduites au plâtre comme eux.
Dans le cas de parcelles construites de maisons plus récentes, ils sont les garants d'une appartenance au pays du plâtre.



La croix St Quirin située dans les bois près de la source du même nom est un repère pour le promeneur.



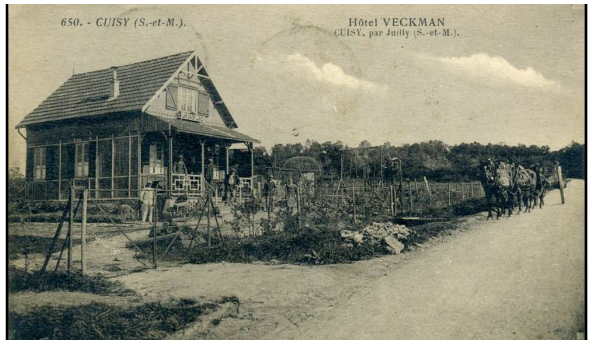
Ancien mur aux matériaux en accord avec le bâti ancien mais également avec cette chaussée pavés. Le grès est omniprésent.

2.3 Les extensions

Le bourg d'origine s'est étoffé petit à petit, mais c'est surtout ces dernières années qu'un nombre conséquent d'habitations se sont implantées.
La ferme de Chambre Fontaine n'a été augmentée que d'un nouveau pavillon, en revanche, le lieu-dit de La Carrière présente aujourd'hui deux habitations et des bâtiments d'activités.

2.3.1. Les maisons de seconde génération.

Sous cette nomination, sont regroupées généralement des habitations qui ont vu le jour au début du XXe siècle. Ces maisons sont les témoins d'un changement d'architecture et de mode d'implantation. Elles présentent souvent des caractéristiques des années trente.



À Cuisy, il n'en existe que très peu, certaines habitations situées le long de la RD54 dans le secteur de la Cliquette présentent quelques éléments de cette architecture. Ces bâtiments sont les seuls représentants.



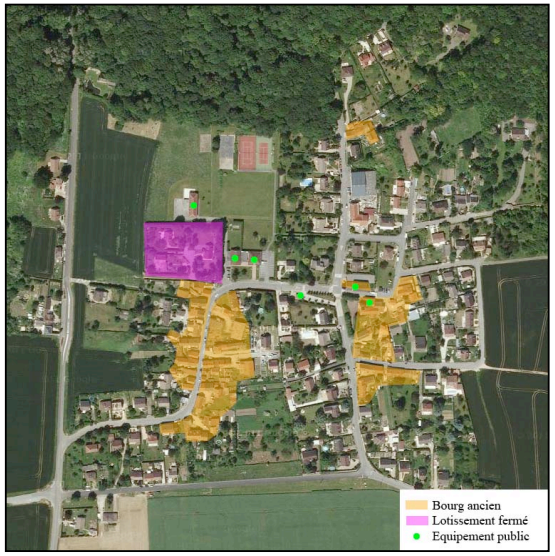
Les extensions se sont surtout accélérées ces dernières années sans doute depuis les années soixante.

2.3.2. Les extensions de dernière génération

Sur la commune de Cuisy, les constructions récentes sont nombreuses proportionnellement à la taille du village d'origine.

La forme banalisante du pavillonnaire domine ces extensions, sans recherche architecturale, sans intention de créer les nouveaux fronts urbains dans le tissu du village ou sur la campagne, que les puissantes limites des fermes monumentales marquent ailleurs de leur force.

Une nouvelle alliance est encore à trouver entre le site grandiose du plateau et cette forme de production actuelle de logements. Le contact est assez brutal entre les habitations et la plaine. Les habitations ne peuvent rivaliser avec cette immensité. Il n'y a plus généralement de frange végétale entre ces deux entités.



Présentation des différentes époques : le bâti ancien en orange, et le lotissement fermé (en rose). Tout le reste du village est composé d'un semis constructif réalisé par zone au fil du temps

La dilution du bourg par ces extensions fait perdre la notion même de bourg ; et souvent ce qui le caractérise (position dans le paysage, typologie du bâti, caractère régional…). De ce phénomène résultent des paysages sans identité ou caractère et la perte de notion de « Pays ».



Contact brutal entre les habitations récentes et le plateau. Il n'y a plus de 'filtre'.

Les constructions récentes ont peu de rapport avec les constructions traditionnelles. Leurs volumes, leurs formes et surtout leurs implantations dans de grandes parcelles sont très éloignés de la typologie originelle du bourg.
La pression urbaine étant de plus en plus forte, l'intégration des nouvelles constructions devra être pensée afin de prendre en compte la relation entre le bourg et le paysage de plateau et/ou de la butte.

- Le « semis constructif »

Ce qui est nommé ici comme semis constructif est constitué des habitations édifiées le long des voies principales de communication et voies secondaires. Ces habitations se sont implantées les unes après les autres au fil du temps et des disponibilités de terrains. Elles sont différentes entre elles, distantes, et forment un tissu urbain assez lâche et très différent du bourg.

Le cœur du village se trouve de plus en plus lointain. Ainsi, le village s'étend et colonise le plateau sans prendre en compte le traitement de ce contact si particulier. La frange végétale est inexistante par endroits ou sans rapport avec les filtres créés anciennement par les vergers ou potagers.



Semis constructif présentant un visage de rue bien différent du tissu ancien

On constate par ailleurs, un front de clôture très hétérogène et donc hétéroclite et un dessin de rue très différent de celui du bourg ancien. Les habitations pour la grande majorité restent cependant tournées vers le domaine public, même si certaines sont totalement isolées derrière des haies de conifères sans rapport avec la végétation locale ou derrière des murs de qualité parfois médiocre.

- Les lotissements « fermés »

Les habitations sont isolées sur des parcelles relativement grandes. Elles correspondent une époque comprise entre les années 60/80. À Cuisy, celui situé au Nord-Ouest du bourg est le plus représentatif.

Ces habitations ne communiquent presque plus avec le tissu urbain. En effet, ces lotissements fonctionnent en vase clos et les rues sont pour la plupart des voies sans issues.



Lotissement fermé sur lui-même avec rue en impasse.

L'espace public est dédié à la voiture, le piéton ne trouve pas toujours sa place et les maisons ne s'y intéressent pas ou peu.

Dans l'ensemble, les extensions n'ont pas créé un tissu urbain dans lequel il est aisé de se repérer, les rues et la qualité architecturale ne donnent pas de repère, une hiérarchisation des voies pourrait être trouvée. La taille modeste du village permet le repérage, mais si la commune s'étend, elle devra veiller à trouver un vocabulaire marqué afin de créer des repères forts.

Les extensions récentes ont permis la réunion des deux pôles anciens tout en créant un centre avec une mairie et des espaces publics de qualité.

- La « cabanisation»

Ce phénomène est souvent rencontré sur des sites aux parcelles réduites, comme les anciennes peupleraies, les anciens vergers, vignobles ou potagers, les bordures de bois… Ces parcelles étroites et nombreuses sont difficilement gérables et ne peuvent être utilisées par l'agriculture. Elles sont alors parfois achetées par une population en marge qui installe des cabanes, des mobil homes et autres abris de fortune. Ce sont aussi des abris de jardins qui s'étendent et deviennent des habitations provisoires puis définitives.

À Cuisy, ce phénomène est observable en bordure Est du bourg, à la lisière du bois. Des parcelles semblent avoir été occupées par ce type de construction. Il persiste toutefois un site qui semble assez vaste au bout du sentier du lavoir. Le sentier en impasse favorise ce type d'occupation.

Des parcelles aujourd'hui occupées par des pâtures étroites ou des jardins mal entretenus en bordure de village doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas étendre le phénomène.



Terrain victime de cabanisation. Terrain situé à l'extrémité de la rue du Clos en impasse vers ce lieu.

2.3.3. Le lieu-dit de La Carrière

Situé à l'Ouest du territoire, il est un pôle récent d'activités. Il accueille également deux habitations qui semblent être des logements de fonction. On y trouve une casse automobile et un centre de formation professionnelle. L'accès se fait depuis la RD54 par une voirie en impasse prolongée par un chemin rural. L'extension des activités et le manque de gestion de cette implantation marquent le paysage environnant.

Si les activités devaient se développer, elles devront prendre en compte leur lieu d'implantation à flanc de coteau et gérer leur intégration au paysage.



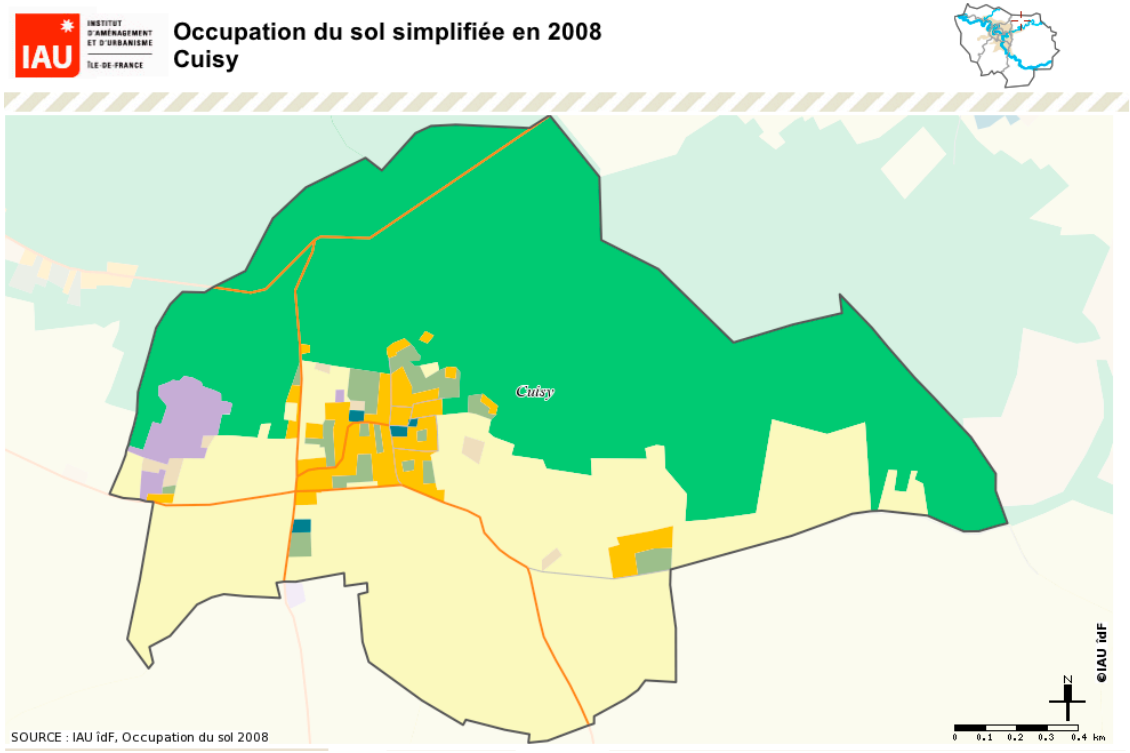
La Carrière et ses bâtiments hétéroclites impactant le paysage

2.3.4. Le mode d'occupation des sols.

La carte d'occupation des sols présentée ci-contre, montre l'emprise minime de l'habitat sur le territoire communal et l'importance des boisements et des cultures.

La lecture du territoire est assez simple : un village et deux lieux-dits implantés en lisière d'un territoire agricole et d'un boisement. Le tout desservi par deux voies de communication principales.

Les terres agricoles représentent 134 hectares et les bois 170 soit un total de 304 hectares, pour une surface communale de 333 hectares. L'espace rural couvre 91,6% de la surface communale. La commune est donc largement occupée par de l'espace naturel et l'agriculture est l'activité principale de la commune.



Occupation du sol simplifiée	Superficie (ha)
Bois ou forêts	170.53
Cultures	134.63
Eau	0.00
Autre rural	1.77
Urbain ouvert	7.36
Habitat individuel	13.88
Habitat collectif	0.00
Activités	6.00
Equipements	0.73
Transports	0.00
Chantiers	0.00

Transport
- Autoroutes
- Nationales
- Voies ferrées
- Départementales
- Réseau routier

L'espace urbain construit de 14 hectares n'est pas complété par des habitations collectives, toutefois la superficie des activités d'une surface de 6 hectares représente une surface importante par rapport au village. Située à l'écart de ce dernier, elle ne présente pas de gène. Quelques habitations sont tout de même liées à ce lieu dit de La carrière (ou Tisserante).
Dans le bourg, le tissu urbain est constitué essentiellement de pavillonnaire de plus en plus lâche. L'habitat est toutefois assez groupé. La ferme de Chambre-fontaine est également restée très groupée.

La route départementale N°9 au Nord, est le principal axe de transport, elle permet de relier de plus grands axes, notamment la route départementale N°401 située plus au Nord.
La commune présente de nombreuses possibilités pour une extension raisonnée.

2.4. Les équipements communaux

2.4.1. La Mairie et salle des fêtes

La Mairie située en bordure de la rue du Bourget est un bâtiment récent. Située entre les deux pôles anciens, mais toujours au cœur du village, elle est facilement identifiable et profite d'un espace public généreux. La salle des fêtes y est accolée. Cet ensemble forme un pôle important avec l'atelier communal et les terrains de jeux.
L'esprit du centre village est ainsi préservé. L'axe Eglise-Mairie doit être l'objet de toutes les attentions afin d'accentuer le cœur du bourg.



La Mairie et la salle des fêtes située au cœur du village en bordure de rue

2.4.2. L'église St Pierre

La première église a été entièrement refondue au XVIe siècle, puis restaurée de façon importante au XIXe. Le clocher, consolidé par de puissants contreforts, est surmonté d'une flèche de forme pyramidale couverte d'ardoise. Une statue de St Pierre y est logée dans une niche sur sa façade. L'église est accompagnée d'une placette plantée de tilleuls servant de parvis. Elle n'est pas classée Monument Historique.



2.4.3. Les équipements scolaires

La première école est antérieure à 1669. En 1823, le maître d'école démissionne, car n'a pas assez de revenus pour vivre décemment, en effet il n'a que 20 à 24 enfants en hiver et 10 à 12 en été. En 1849, l'agrandissement de l'école et la création d'un logement de fonction sont votés.



L'ancienne Ecole située au pied de l'église



L'école actuelle située dans des bâtiments anciens en bordure de la place de l'église

L'école actuelle est un bâtiment plus vaste, mais ancien qui accueille XX classes au cœur du village

La structure des écoles est la suivante :
Il s'agit d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (Cuisy – Montgé en Goële – Vinantes)

2.4.4. Les équipements culturels et sportifs

Ils servent de support à la vie associative du village

Ce sont :

- Le terrain de foot
- Les terrains de tennis de plein air
- Le terrain de basket de plein air
- Le square pour les petits
- La salle des fêtes au dos de la mairie

2.4.5. Les transports collectifs

Aucun transport en commun ne dessert la commune, à l'exception des bus pour le ramassage scolaire en direction du collège de Saint-Mard et le lycée de Dammartin-en-Goële.

2.5 Les activités économiques

Le village ne dispose plus d'aucun commerce.
L'activité économique dominante est l'agriculture avec la ferme de Chambre-Fontaine.
La Turcande située au lieu-dit de la Carrière et évoquée précédemment compte aussi parmi les activités économiques présentes de même qu'un garage est installé sur le village.

2.6. Les infrastructures

Sur la commune, les activités humaines ont marqué le paysage comme il a été décrit dans les paragraphes sur ce sujet, toutefois le village et la ferme se trouvent sur un territoire préservé. Le plateau permet une extension ou une implantation aisée. Les infrastructures filent dans le paysage.

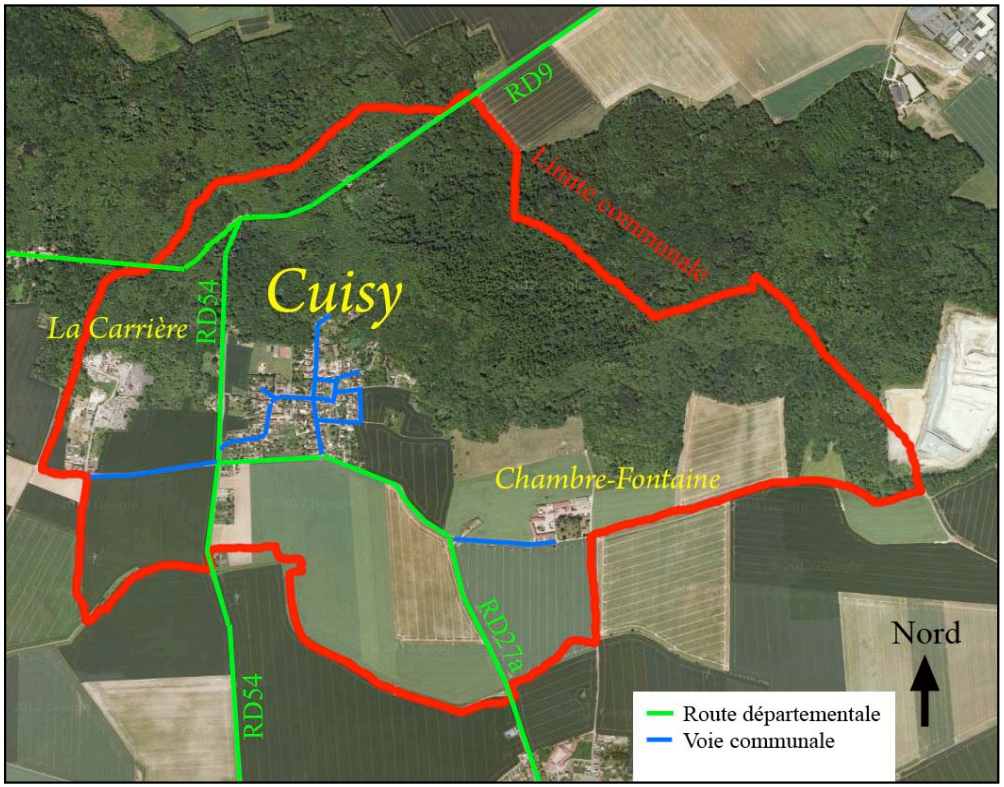
2.6.1. Les routes d'accès

Le village et les lieux-dits sont à l'écart des grandes voies de communication et ne subissent pas de fortes nuisances. Le village est desservi principalement par les routes départementales N°54 et N°9 qui proviennent de St Souplets au Nord et du Plessis-aux-Bois, au Sud. La route départementale N°27a provenant du Plessis-l'Evêque irrigue également le territoire depuis le Sud.
Au Nord, la route départementale rejoint un axe plus important, la Route Nationale N°330. L'est du territoire n'est pas desservi. Le réseau de chemins ruraux vient compléter ce maillage.

La gare la plus proche est située à 8 kilomètres sur la commune voisine de St Mard. Elle permet un accès vers Paris par la gare du Nord.

Le bourg n'est pas traversé par les routes départementales, il est uniquement desservi par des rues et voies communales. Un certain nombre se termine en impasse. Le village présente un axe créé par la rue du Bourget et la rue du Général de Gaulle.
Seules les habitations de La Cliquette sont soumises à une gène, due au trafic de la RD54. Cette route peut être considérée comme voie de transit vers la RN330.

Les lieux-dits sont à l'écart de la circulation et les voiries qui les lient au bourg sont étroites. Ils ne sont absolument pas gênés par le trafic. La circulation est réservée aux habitants



Réseau routier de la commune. Le village situé en bordure des axes principaux est desservi par un réseau interne souvent en impasse. Les écarts sont également desservis par des impasses.

Le village à l'écart des axes principaux de circulation doit pouvoir créer un réseau interne favorisant le lien entre les différents points du village. Les impasses ne doivent pas être multipliées.
Les rues sont très liées au tissu urbain actuel. Le réseau routier étant assez réduit, il n'existe que peu de rues sur lesquelles les extensions futures puissent s'appuyer.

En cas d'extension du village, il est important de prévoir un réseau qui communique avec l'existant en s'appuyant sur des chemins et accès existants tout en cherchant à désenclaver certains secteurs.

Une hiérarchisation des voies doit permettre un repérage dans la commune et une cohésion des différentes parties du bourg. Les entrées depuis les RD doivent être aisément identifiables.

2.6.2. Les chemins ruraux et de randonnées

Ces chemins, parfois à peine perceptibles depuis les routes, sont une richesse de nos campagnes. Ils participent à leur « dessin », et sont le meilleur support pour les découvrir.

Les chemins ruraux ou anciens sont souvent soumis à rude épreuve face aux besoins de notre mode de vie actuel : routes et infrastructures, agriculture mécanisée, manque d'entretien, changement de fonction des terres…

Les chemins ruraux sont un bien commun qui permet souvent de lier deux points de façon plus rapide et surtout la façon la meilleure pour découvrir les paysages. Leur disparition est le constat d'une époque dans laquelle ils ont tendance à perdre leur fonction. L'engouement actuel des sports de loisirs, de randonnée et de découverte, peut leur redonner une fonction.



Chemin rural support de trafic agricole mais également de loisirs. Chemin vers Le-Plessis-l'Evêque

Un linéaire de chemin qui se trouve interrompu ne serait ce que d'un kilomètre perd son intégralité et donc sa fonction de chemin, de lien entre les lieux. Il est important de protéger certains chemins qui trouveront sans doute leur future utilité s'ils sont indemnes.

À Cuisy, il en reste un grand nombre et ces derniers sont surtout le support d'un trafic agricole, ils doivent êtres identifiés et préservés. Ces chemins permettent la découverte du territoire communal, mais également des liaisons rapides vers les villages voisins. En effet, leur grand nombre et le maillage qu'ils proposent permettent de nombreuses possibilités de liaisons et donc de passage et de découverte du plateau.

Les chemins font partie d'un patrimoine, au même titre qu'un bâtiment, malheureusement leur discrétion et le manque de protection officiel facilitent leur disparition. Ils pourront à l'avenir servir de support pour une nouvelle fonction ou pour servir de trame à l'évolution du tissu urbain.



La commune est traversée par le chemin de grande randonnée (GR1). Ce chemin relie Paris à Crécy-la-Chapelle par le Nord de la région parisienne. Il traverse la commune en passant sur la butte dans les boisements. Il est un mode de découverte du territoire pour de nombreux randonneurs, malheureusement, il ne passe pas dans le village.

2.6.3. Les transports en commun

Deux lignes de cars desservent Cuisy.
Le service est assuré par le réseau de transport Goëlys :
Ligne 710 «Le Plessis-l'Evêque-Saint-Mard SNCF»
Ligne 711 «Othis- Meaux SNCF»

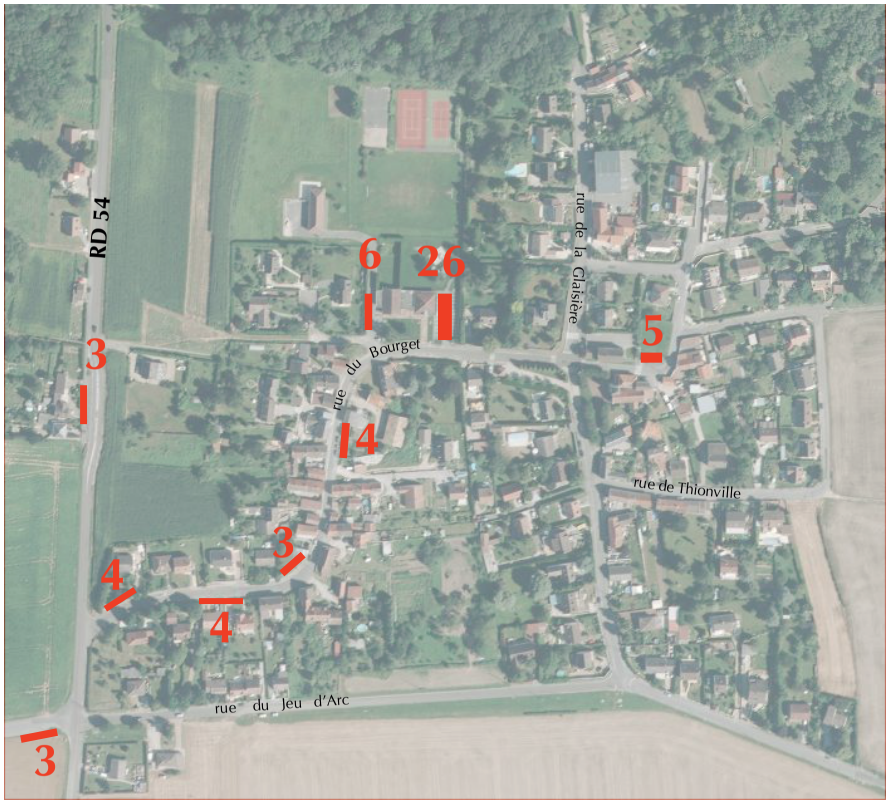
2.6.4. Inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces

La commune dispose de 58 de places de stationnement ouvertes au public.
Les emprises les plus importantes concernent le secteur communal où se trouve la mairie et les équipements de plein air qui bénéficient ainsi de cette offre.

Ce potentiel est aujourd'hui suffisant au regard d'un poids de population relativement modeste et d'une offre commerciale absente aujourd'hui sur le territoire communal .

Toutefois si la population devait augmenter de façon significative, il serait judicieux de veiller à encadrer le stationnement (préconiser un stationnement interne aux futures constructions) afin de ne pas accroître les problématiques de parcage anarchique sur la partie la plus étroite de la rue du Bourget .

Les secteurs les plus à même de répondre à une mutualisation du stationnement public sont localisés au voisinage de la mairie.



2.7. Analyse des capacités de densification et de mutation

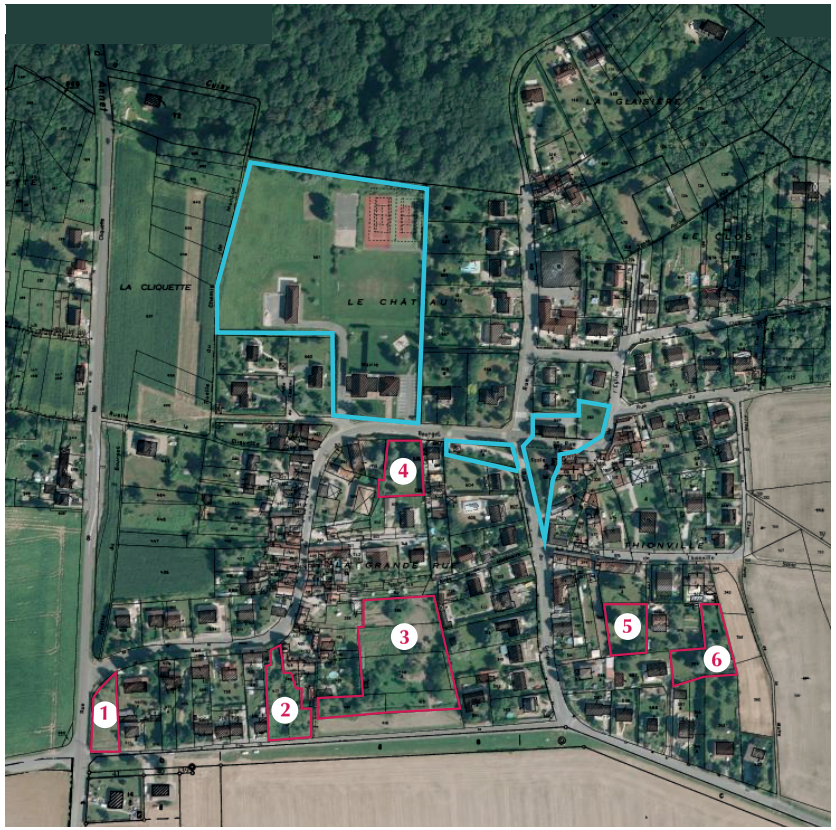
Densification

Le terme de densification renvoie à une évolution des espaces bâtis aboutissant à une densité supérieure à la densité en place.

Processus de densification	Échelle
Construction supplémentaire sur une parcelle ou unité foncière partiellement bâtie (présentant des surfaces libres). C'est le cas de la division parcellaire pour construire une maison par exemple.	Unité foncière
Construction supplémentaire sur bâti existant (par surélévation ou division pavillonnaire par exemple).	Unité foncière
Comblement de dents creuses au sein du tissu urbain existant.	Îlot/surfaces bâties de la commune
Renouvellement urbain (réhabilitation ou démolition-reconstruction).	Îlot/surfaces bâties de la commune
Urbanisation nouvelle.	Commune

L'identification des dents creuses concerne les espaces non bâtis existants au sein du tissu urbain non identifiés par le MOS 2012 comme espaces agricoles, forestiers ou naturels.

L'emprise de ces dents creuses couvre 11 460 m2, **toutefois les secteurs 6 et 7 ne disposent actuellement d'aucun d'accès.**

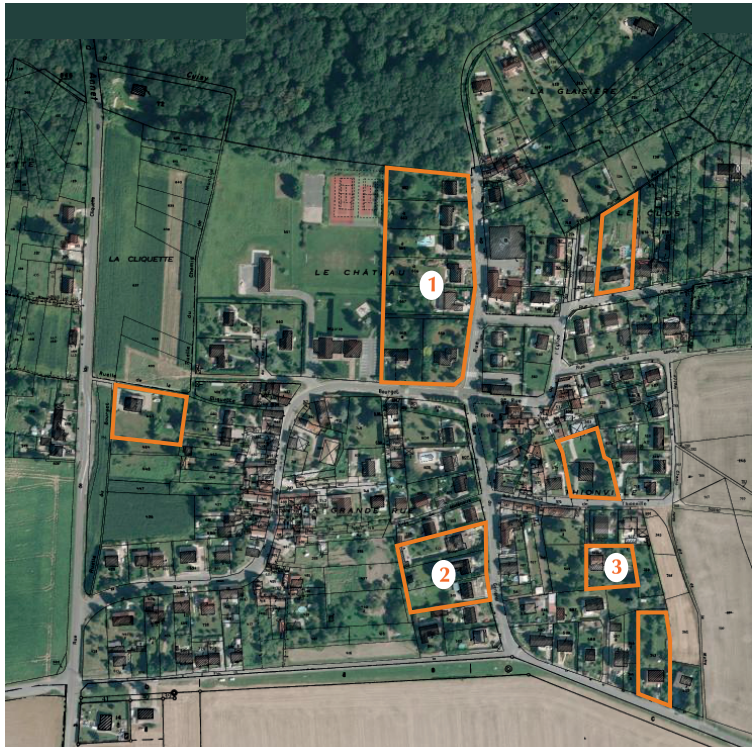


Emprise espace public communal

Identification des dents creuses

1	941 m2
2	1 625 m2
3	5 347 m2
4	1 120 m2
5	1 025 m2
6	1 402 m2
Total	11 46O m2

La division parcellaire



Parcellaire offrant des possibilités de division

Secteurs 1, 2, 3 accessibilité difficile ou problématique

La commune de Cuisy présente un parcellaire très varié.
Une grande partie de la rue du Bourget porte les constructions les plus anciennes. Les formes de mitoyenneté y sont majoritaires et produisent le tissu le plus dense du village.

Les constructions récentes (hors tissu urbain récent) comprennent des parcelles diversifiées qui vont de 400 m2 à plus de 1000 m2.

Les critères de localisation des secteurs potentiellement divisables reposent soit sur un emplacement particulièrement accessible, soit sur des secteurs où la superficie des parcelles est supérieure à 1000 m2 et où l'implantation du bâti permet une construction supplémentaire.

L'ensemble concerne environ 13 parcelles, pour une surface de 18 104 m2.

Des réserves concernent cependant les secteurs 1,2,3.
Tous posent la question de l'accessibilité, soit qu'il s'agisse de terrain enclavé, soit que la division nécessite la création d'un deuxième accès.
De surcroît le secteur 1 est particulièrement sensible en raison de son voisinage et avec les équipements communaux présents et avec les boisements à protéger.

III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



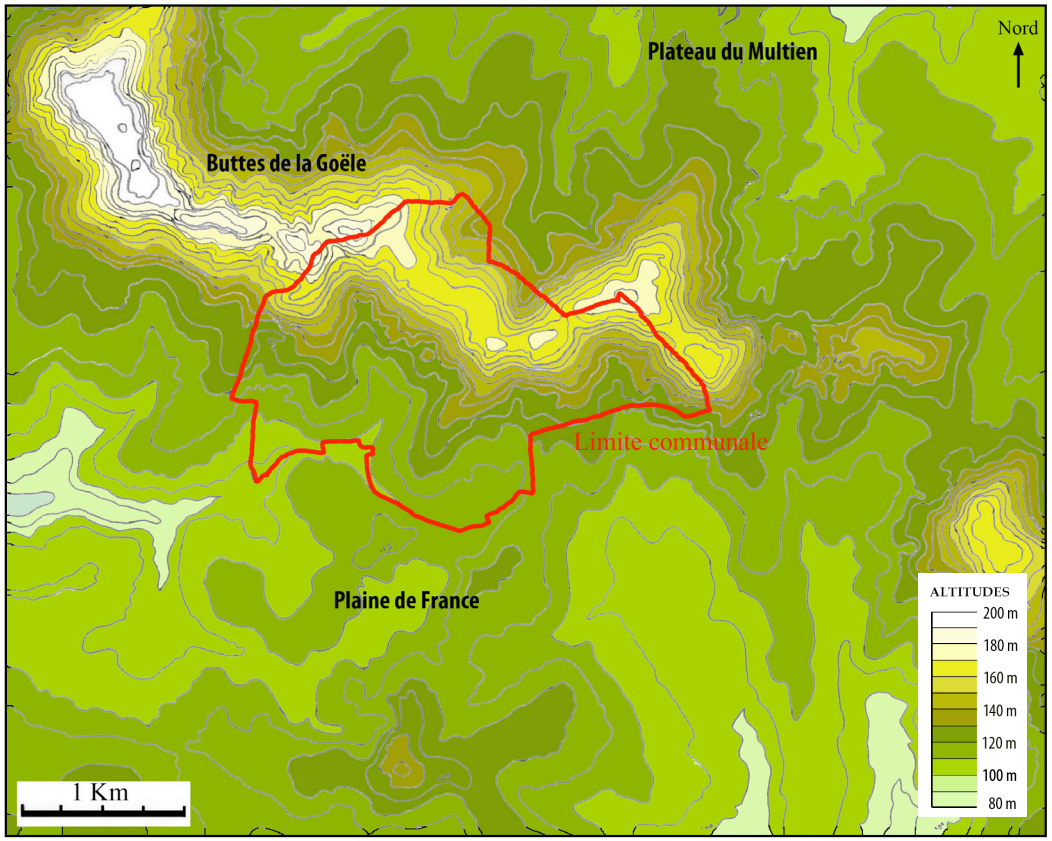


3.1. Le relief.

La commune de Cuisy s'étend en bordure de la plaine de France appuyée au relief. Le relief situé au Nord est une butte-témoin épargnée par l'érosion. Cette butte géologique caractéristique de l'Ile-de-France, s'oriente Nord-Ouest - Sud-Est et fait partie d'un ensemble qui limite l'emprise des plateaux : les buttes de la Goële.

Le territoire s'infléchit à peine sur sa partie Ouest à la naissance du vallon du Ru de la Fourcière qui rejoint ensuite le Ru de l'Abîme qui rejoint à son tour la Biberonne située plus au Sud-Ouest (hors du territoire). La Biberonne entaille de façon très douce les terres qu'elle traverse.

Sur la plaine, les limons propices aux cultures ont permis l'installation des fermes qui forment le squelette de ces terres. À Cuisy, la ferme de la Chambre-Fontaine est l'une d'elles. Elle se situe à une altitude d'environ 120m, c'est-à-dire légèrement au-dessus de la plaine.
Le bourg s'est implanté à une altitude comprise entre 120 et 125 mètres à l'origine, puis s'est étalé jusqu'à 115 à 135m d'altitude.
L'altitude la plus haute se situe au Nord de la commune sur une pointe haute de la butte de Montgé, à une hauteur d'environ 188 mètres,emplacement de l'ancien moulin. Le point le plus bas est lié à la naissance du vallon du Ru de la Fourcière à une hauteur légèrement supérieure à 100m.



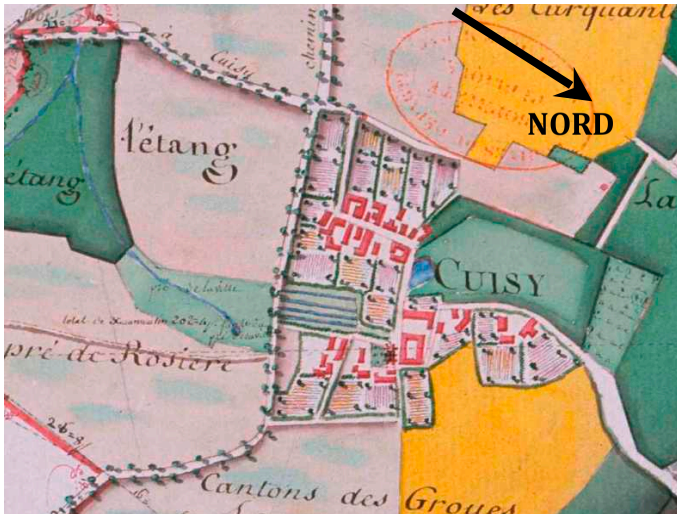
Carte du relief. Position du territoire communal entre plaine et butte

Le relief de la plaine crée un paysage très doux, sur lequel l'homme est très présent. Les buttes-témoins créent un relief important dans ce paysage et forment une limite forte, elles permettent également des points de vue sur le lointain et notamment sur les plateaux. Elles sont révélatrices de la planéité du paysage.

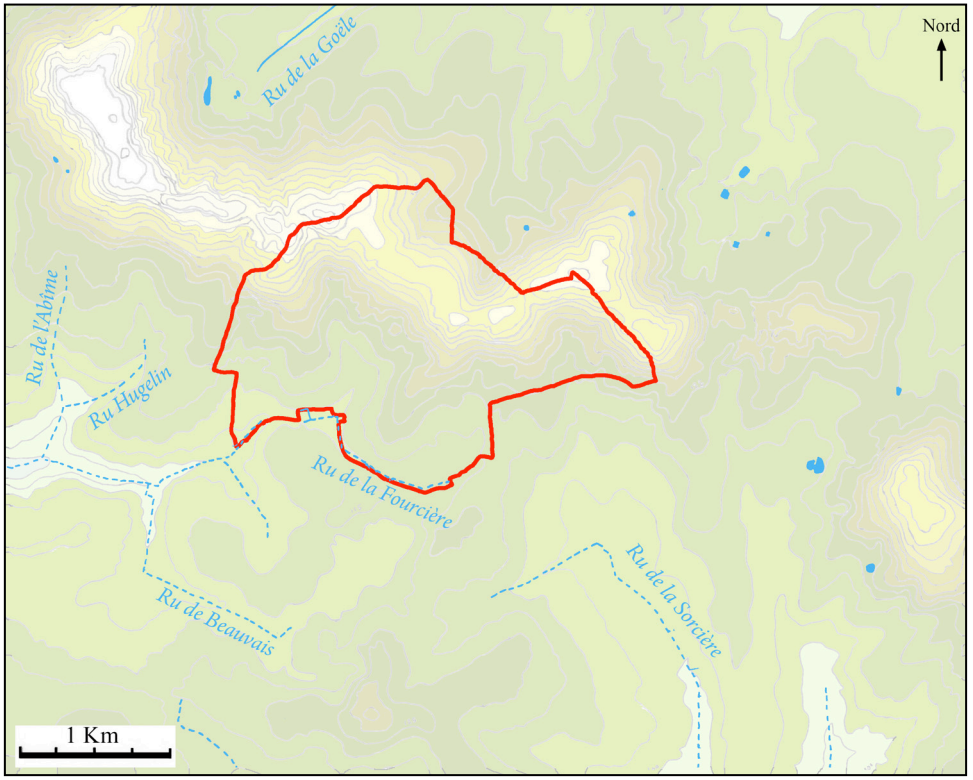
3.2. L'eau.

La carte ci-contre montre la présence discrète de l'eau de surface sur la commune. Les représentants principaux de cet élément sont les rus qui prennent naissance en limite du territoire, tel le Ru de la Fourcière au Sud. La presque parfaite planéité du relief du plateau et de la plaine traduit également cette absence. L'eau n'a pas modelé ce relief plan.

Toutefois, les noms de lieux comme l'étang de Rosière (à l'Ouest du territoire) et la Saussaie Quénot (sur le Plessis-l'évêque) indiquent la présence de lieux humides ou colonisés par des saules, arbres préférant les lieux humides.



Extrait du plan d'intendance (1777-1789). Présence d'un point d'eau à l'emplacement actuel de la mairie et d'un ru allant vers le ru de la Fourcière.



Carte du réseau hydrique. La commune ne présente que très peu de points d'eau de surface, seul le ru de la Fourcière est le représentant de cet élément ;

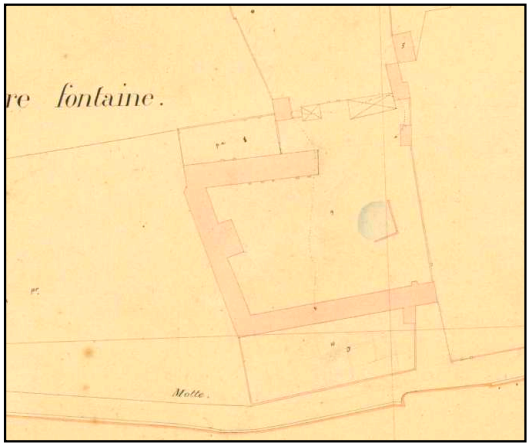


Extrait du cadastre Napoléonien (1824-1850) présentant le bourg et les mares du centre

Le lieu-dit de L'Etang Rosière situé à l'Ouest était un point d'appel de l'eau. Le plan d'intendance (1777-1789) présente ce lieu humide avec le Ru qui l'irrigue. Dans le bourg, une mare à l'emplacement de la mairie actuelle située rue du Bourget (anciennement le lieu dit Le Château) agrémentait le cœur du village. Cette mare était-elle le vestige des anciens bassins du château ou des bassins de pisciculture retrouvés et cités par l'instituteur en 1888 dans sa description du village.

Plus tard, le cadastre napoléonien (ci-contre) montre deux grandes étendues d'eau situées le long de l'actuelle rue du Général de Gaulle (ancienne rue de l'église) dans sa partie basse. Ces deux étendues étaient indiquées comme ce qui semble être des fossés humides sur le plan d'intendance.

Il ne reste plus aujourd'hui aucune trace de ces points d'eau du village, ils ont été remplacés par des constructions.



Extrait du cadastre Napoléonien. Présence d'une mare aujourd'hui disparue dans la cour de Chambre-Fontaine.



L'implantation ancienne du bourg est liée à la culture des terres riches du plateau et à la présence de points d'eau. En 1888, l'instituteur indique que la commune est alimentée par la fontaine de la Truite qui alimente aussi le lavoir. La source de St Quirin servait à cette époque à la population. Il indique également que les autres sources servent à alimenter le domaine du Marquis de Boissy (domaine de Plessis-aux-bois).
L'eau n'est donc pas abondante sur la commune, seules quelques sources discrètes affleurent sur le sol de la butte.

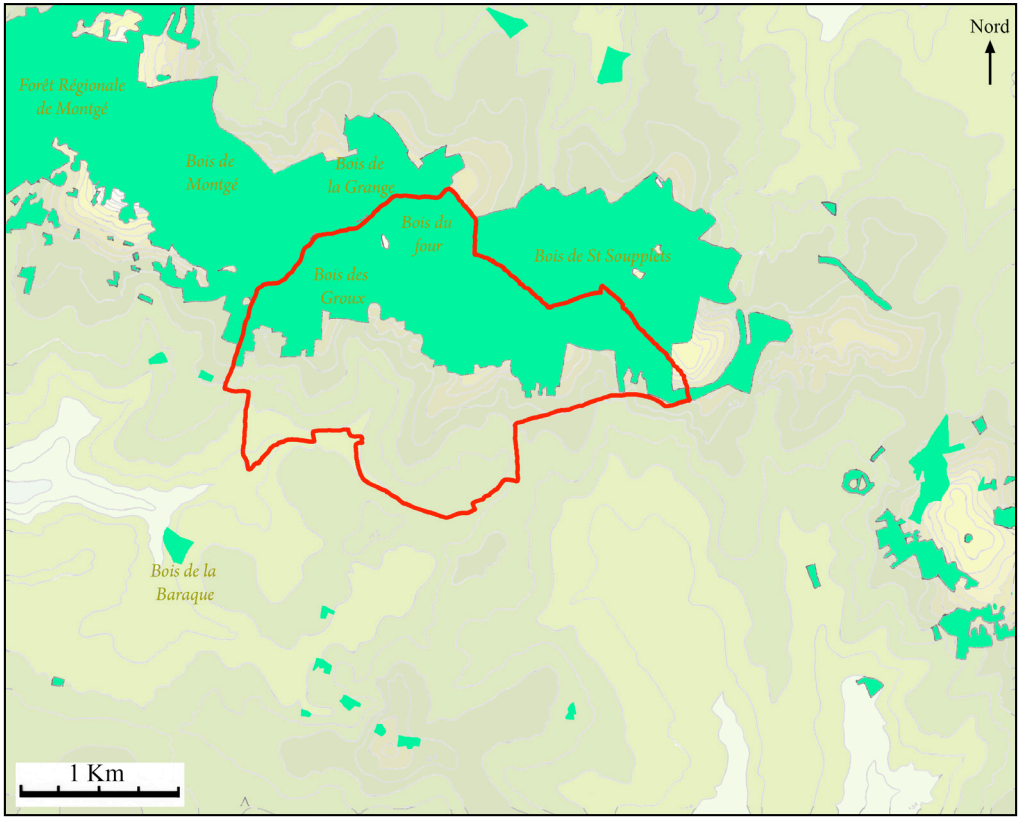
Présence de l'eau près de la croix de St Quirin, est-ce l'ancienne source qui affleure encore ou cette source a été canalisée dans le réservoir tout proche ?

3.3. Les boisements, les cultures et autres végétaux

Les boisements et la vigne

Le boisement de la commune est situé en prolongement de la forêt Régionale de Montgé et du bois de St Soupplets situés sur la butte-témoin au Nord du territoire. Le relief abrupt qui a su résister au temps est composé d'un sol impropre aux cultures et ces espaces difficilement cultivables ont laissé généralement place aux boisements.

Ce relief était un bien précieux dans la région et était cultivé de vignes. L'instituteur de 1888 indique toutefois qu'il reste des vignobles (51ha) qui ont donné des récoltes passables ces dernières années et que les terres seront sans doute transformées en vergers si les températures ne redeviennent pas plus favorables.
Ce phénomène se retrouve sur l'ensemble des buttes, les vergers ont remplacé les vignes et tout ceci a été remplacé par des boisements.



Carte des boisements. Présence forte des bois couronnant les buttes de la Goële au Nord du territoire



Châtaigneraie le long de la RD54. Paysage particulier résultant sans doute de la production d'échalas pour les vignes des buttes de la Goële.

Toutefois, il est important de signaler la forte présence de châtaigniers sur la commune, notamment le long de la route rejoignant St Soupplets (RD54). Ce boisement assez rare dans la région est insolite dans le paysage et procure un micropaysage bien différent et intéressant.

À l'aspect d'un ancien taillis manquant de suivi, il est sans aucun doute le résultat d'une culture ancienne : la production d'échalas. Ces piquets de bois fendu, long de 1 ou 2 mètres étaient utilisés pour soutenir les pieds de vigne. La présence de châtaignier sur ces terres est donc liée à l'ancienne viticulture. Par la suite ces boisements ont servi de taillis pour le bois de chauffage. À L'avenir, ils pourraient encore être utilisés pour cette production.

Le reste des boisements est constitué d'un mélange indigène (chênes, frênes, charme, tilleul…) qui couvre de façon dense le relief de la butte. Ces boisements semblent beaucoup moins bien entretenus que les anciennes châtaigneraies. Certains secteurs se tournent même vers la friche.



Limite nette entre le boisement et les cultures du plateau. Mise en valeur mutuelle.

Le boisement de la butte de Montgé fait partie d'un ensemble qui s'étend en bordure du plateau. Ces boisements forment un fond, une limite au regard sur le paysage de plateau. À Cuisy, la butte est totalement couverte et forme ainsi une entité forte et dense.

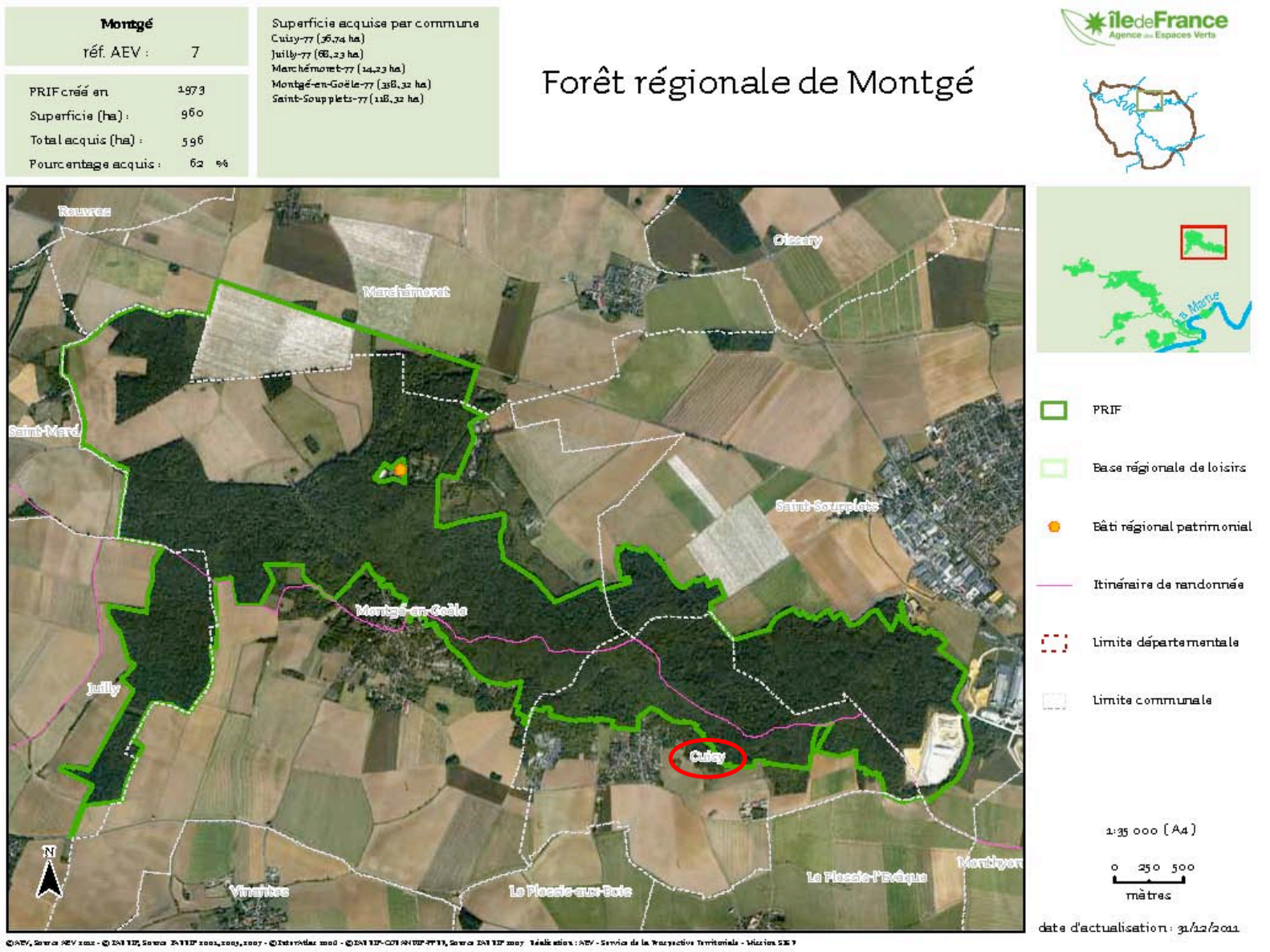


Extrait du Plan d'intendance 1C43/1 AD77. La présence de vignes est importante (en Jaune), le haut de la butte semble être peu boisé, peut-être laissé en friche pour le manque de qualité de ces terres. Le moulin s'y était implanté.

Un outil de gestion des bois: le périmètre régional d'intervention foncière (P.R.I.F.)

Le PRIF est un secteur classé naturel ou agricole dans les documents d'urbanisme, délimité et voté par les conseils municipaux concernés, le conseil d'administration de l'AEV puis par le conseil régional d'Ile de France, au sein duquel l'Agence est autorisée à acquérir des espaces naturels, à l'amiable, par voie de préemption, ou, dans certains cas, par expropriation.

Les boisements de la butte de Montgé sont protégés par une politique foncière mise en place par l'Agence des espaces Verts d'Ile de France et les communes. Les bois forment la Fôret régionale de Montgé. Le territoire boisé est soumis à un P.R.I.F. (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) créé en 1973. En 2011, l'agence des espaces verts d'Ile de France et les communes avaient acquis 62% du périmètre établis à l'origine.
Cette politique foncière doit permettre une préservation et une gestion des parcelles devenues trop étroites.



Carte du périmètre de la Forêt régionale de Montgé - Agence des Espaces Verts d'Ile de France

Les Vergers



Reliquat de verger au pied de la butte.
Reste d'un patrimoine végétal rural.

Les vergers qui avaient remplacé les vignes sont parfois encore présents, la plupart sont en friches ou engloutis par la végétation spontanée. Ceux encore présents sont situés en limite de boisement et en bordure des lieux habités. Dans ce dernier cas, ils forment une frange intéressante entre l'urbain et la plaine cultivée.

Ce patrimoine est le témoin d'une époque et compose parfois un réservoir d'essences oubliées et/ou utiles à la biodiversité. Les vergers en bordure de village forment à certains endroits une frange de contact plus douce avec le paysage environnant.

Les sujets isolés

Les arbres isolés, bosquets ou portion de haie sont aujourd'hui des jalons dans le paysage de plateau et marquent les lieux de leur silhouette particulière. Ces éléments isolés sont rares sur les plateaux et méritent une attention particulière.
Dans le même esprit, le long de certains chemins, des portions de haies jalonnent ainsi le cheminement qui sans elles serait complètement invisible sur le plateau.

Ces éléments verticaux sont des repères importants à préserver.



Arbres et réserves isolés sur le plateau servant de repère d'échelle. Vue depuis la RD 54 en direction du bois de la baraque



Arbres isolés à l'entrée du village le long de la RD 54 en allant vers le Plessis-aux-Bois

Les arbres dans la ville



Placette traditionnelle aux tilleuls 'tête de chat'. Espace public de qualité.

Au cœur du village, l'ancienne place de l'église présente une série de tilleuls taillés en 'tête de chat'. Cet aménagement simple est caractéristique de la région. La commune a agrandi cet espace public par une seconde placette située en face. Cette dernière est aménagée dans le même esprit et permet de diriger le passant vers la Mairie. Ces espaces publics forment un ensemble cohérent distribuant les différents lieux de vie communale. Le centre village s'étire le long de cette articulation verte.

Les plantations des jardins viennent souligner la présence du village depuis le lointain, toutefois la présence forte de conifères diffère fortement des boisements de la butte qui parfois viennent accompagner les habitations. La différence de végétation est inévitable, mais le dominance des conifères crée un micropaysage ne permettant pas une intégration douce du village dans son environnement.

Les jardins du tissu pavillonnaire venu étendre le bourg se retrouvent souvent en contact direct avec le plateau agricole, cette limite doit être considérée comme une frange de traitement entre les deux éléments bien distincts : le plateau et le village. Elle doit être pensée, voire accentuée de façon à ne pas trahir l'identité du village. Il faut toutefois souligner la présence de certains vergers qui atténuent cette rupture entre les lieux. Les ensembles neufs n'ont pas géré le contact avec les cultures et les parcelles offrent un dos ou une façade pas toujours en rapport avec le paysage du plateau. Le tissu urbain plus lâche des ensembles récents ne peut rivaliser avec l'immensité du plateau. Au Nord, il s'insère par endroit dans les boisements, mais là aussi, certaines habitations ignorent le paysage auquel elles appartiennent et maltraitent les bois et/ou plantent des essences très différentes de celles du boisement.

La relation des jardins privatifs avec le paysage qui les entoure est gage d'une intégration douce et réussie du village dans son envronnement.



Silhouette du village dans son paysage de plateau et de butte boisée. Présence d'une végétation assez dense dans le bourg mais parfois en désaccord avec le paysage par la présence forte de conifères.

Les cultures

La plaine et ses espaces plans sont dédiés à la céréaliculture ou aux betteraves sucrières. Les changements sont rythmés par le temps des récoltes.
Les grandes cultures sont aujourd'hui omniprésentes sur la commune, mais lorsqu'en 1888, l'instituteur décrit son village, il présente une agriculture un peu différente. Il indique que de nombreuses terres sont couvertes de cultures (blés, avoine, légumes, fourrage, mais surtout betterave sucrière) à raison de 146 hectares, mais il signale également un exploitant produisant 250 agneaux et 300 volailles pour une population de 46 familles. Certaines années les agriculteurs font venir des bêtes à engraisser, mais ceci semble ponctuel. Il évoque le manque de bras pour effectuer les travaux des champs.

Le paysage de l'époque présentait donc un autre visage dessiné par des pratiques culturales différentes. Celui d'aujourd'hui est toujours lié à une agriculture vive sur le territoire.



Champs en bordure du plateau dédié à la céréaliculture et/ou à la betterave sucrière.

Les prés

Assez rares dans le secteur, les prairies présentent en bordure de la ferme de Chambre-Fontaine sont une richesse paysagère. En effet, cet espace vallonné met en valeur le boisement qui le domine et crée un espace de transition douce entre la culture et le boisement. Sans doute utilisées par l'agriculteur basé dans cette ferme, elles doivent profiter aux vaches de races charolaises élevées dans cette exploitation.
Leur large superficie met en valeur le doux vallonnement du pied de la butte et annonce le relief. Les prés sont un espace de transition entre les cultures qui mettent la terre cultivée à nu et les boisements hauts.
Ils sont le reflet de l'impact d'un changement de pratiques culturales sur le paysage, mais restent anecdotiques dans le secteur. Ils apportent une bonne contribution à la biodiversité du secteur.



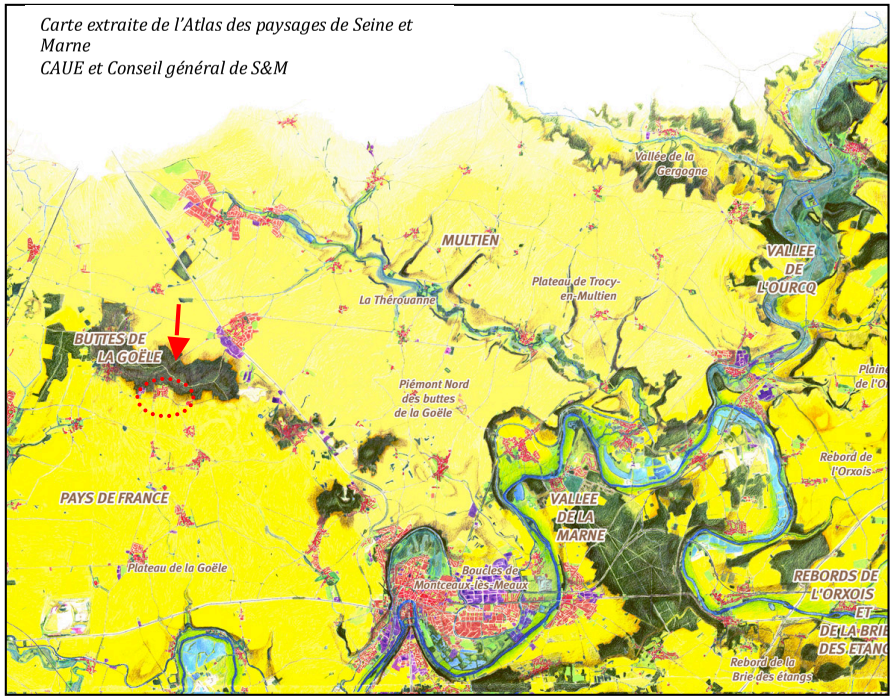
Prairies situées à la ferme de Chambre Fontaine. Micro-paysage d'une grande qualité. Contact doux entre plateau et butte boisée.

3.4. Les paysages

3.4.1. Le paysage de plateau

Cuisy est caractérisé par sa position en bordure de plaine agricole et à cheval sur un relief formant sa limite. Cet espace très plan de la plaine sur lequel viennent jouer des variations très fines d'éléments de paysage est le lieu de l'activité agricole qui en est le révélateur.

Carte extraite de l'Atlas des paysages de Seine et Marne
CAUE et Conseil général de S&M



La plaine de France

Le plateau de la plaine de France s'appuie au Nord contre les buttes-témoins de la Goële. Il est limité vers l'Est par les vallées de la Marne et de l'Ourcq, et se poursuit largement dans le département de l'Oise vers le Nord-Ouest, jusqu'aux forêts d'Ermenonville.

Le sol propice à la culture est entièrement recouvert de grandes parcelles de céréales, d'oléagineux ou de betteraves. On ne trouve d'herbes folles qu'au bord des routes, des rus ou mares. Dans ce vaste dégagement, tous les éléments en élévation prennent valeur de motif de paysage, notamment les arbres, les alignements qui accompagnent les routes, les fermes, les granges, les silos, les villages…



Le plateau s'ouvrant vers Le Plessis-aux-Bois

Quelques puissantes fermes animent généralement cette campagne, complétées par d'autres éléments ponctuels comme les silos qui participent à la logique de ce territoire.

L'exploitation des plateaux de la région forme des paysages très ouverts sensibles à la moindre intervention humaine. Ces étendues lisses sont souvent le lieu d'échange particulier avec le ciel. Le plateau est un point d'observation privilégié. Sur la commune, il est une toile tendue au pied du village, en effet depuis le bourg et les lieux-dits, il s'étire vers le lointain.

La rotation des cultures, les saisons et les interventions humaines sont un lieu riche de variations.
Très agricole, cette portion de plateau est aujourd'hui exploitée par des agriculteurs basés sur la commune et les communes voisines. Les parcelles ouvertes et immenses en bordure de village peuvent être fragilisées par la pression urbaine de la région.

Sur ce relief plan, l'activité anthropique a généré l'implantation d'un réseau routier sans grandes contraintes. Les routes discrètes dans le paysage passent totalement inaperçues, si ce n'est lorsqu'elles sont utilisées.
Sur le territoire de la commune, peu d'interventions humaines sont venues perturber cette toile tendue. Toutefois, le paysage est impacté par un élément de transit ne participant pas à la logique du territoire : une ligne haute tension. Cet élément encore assez discret ne doit pas en appeler d'autres qui risqueraient d'appauvrir la qualité paysagère du plateau qui s'offre sous son plus beau visage.



Le plateau : espace privilégié de rapport au ciel



Le plateau accueillant des éléments forts qui l'animent et qui participent à sa logique : le village et la ferme de Chambre-Fontaine. La ferme sobre et puissante rivalise parfaitement avec cette immensité. Perturbation de la toile tendue par le passage d'éléments de transit. La domination de la butte est altérée par ces éléments verticaux

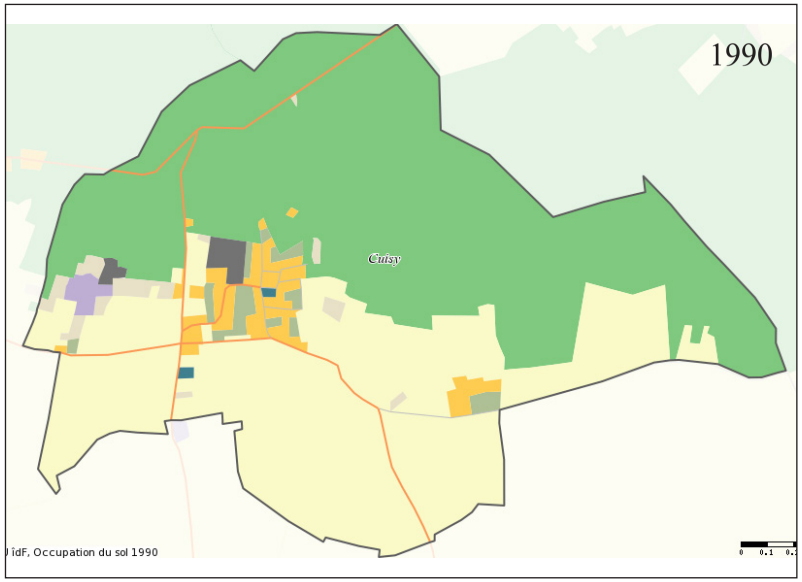
Les boisements qui couvrent aujourd'hui le paysage de ces buttes résultent en partie d'une fermeture progressive de l'espace. Les vignes et les vergers ont ainsi, depuis le début du XXe siècle, progressivement cédé la place à des carrières de gypse ou/puis des boisements. De manière identique, ce phénomène est observé sur d'autres buttes gypseuses des environs de Paris. À Cuisy, il ne semble pas que les carrières aient entamé fortement ce côté de la butte. Toutefois, le lieu-dit La Carrière évoque une exploitation (le nom du chemin qui le longe évoque une plâtrière). De plus à l'Est de la commune, la carrière importante de la commune voisine de St Soupplets entame le territoire sur sa pointe, le gypse est donc présent sur ce secteur.
Il faut également souligner le lieu dit la Glaisière et la présence d'une ancienne Tuilerie près de l'ancien moulin. La butte présente donc également un sol argileux par endroits. Les bois ont-ils recouvert d'anciens sites d'exploitations ?

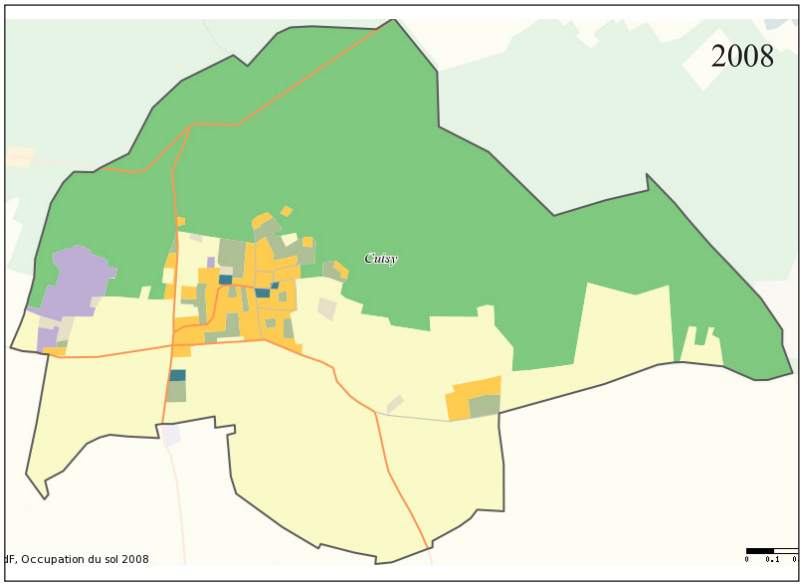
Sur la butte de Montgé, les bois ont totalement couvert le mont. Le relief est accentué par la présence continue de ces boisements. La butte de Montgé est ainsi le seul espace boisé de la commune, mais couvre une large surface de 170 hectares et représente plus de 50% du territoire.



Traversé des bois de la butte par la RD9 allant vers St Soupplets. Mise en lumière du relief de la butte

3.5 Évolution de la consommation des espaces entre 1990 et 2008





Occupation du sol	Superficie (ha) 1990	Superficie (ha) 2008	Variation (ha)
Bois/forêts	172,39	170,53	- 1,86
Cultures	135,31	134,63	- 0,68
Eau	0,00	0,00	
Autre rural	5,16	1,77	- 3,39
Urbain ouvert	5,19	7,36	+ 2,17
Habitat individuel	11,76	13,88	+ 2,12
Habitat collectif	0,00	0,00	
Activité	1,85	6,00	+ 4,15
Équipements	0,47	0,73	+ 0,26
Transports	0,00	0,00	
Chantiers	2,77	0,00	- 2,77

La lecture des documents issus du MOS de IAU idF rend compte d' un développement urbain à vocation d'habitat réalisé entre 1990 et 2008 en grande partie par la conquête d'espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine constituée.
L'habitat individuel produit au cours de cette évolution est resté relativement consommateur d'espace : on note une densité moyenne de 9 logements à l'hectare, qui s'applique d'ailleurs à l'ensemble des zones UB, tandis qu'elle atteint environ 15 log/ha sur le tissu ancien de la rue du Bourget.
Le déploiement le plus notable concerne la zone d'activités de la Turcante (casse-automobile) classée en zone NBx au POS et en Nx pour le projet de PLU en raison de l'insuffisance du niveau du réseau d'assainissement collectif. Cette activité a cependant obtenu les agréments en matière de réglementation pour les installations classées.

3.6 La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est codifiée dans le code de l'urbanisme (articles L. 110 et suivants et L. 121 et suivants) et dans le code de l'environnement (articles L. 371 et suivants et articles R.371-16 et suivants).

Elle a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

Les continuités écologiques

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées.

Ces continuités écologiques se composent :

- ◊ de réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- ◊ de corridors ou de continuums écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus, mais suffisamment proches.
- ◊ de cours d'eau et canaux , qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors.
- ◊ de zones humides, qui jouent l'un ou l'autre rôle ou les deux à la fois.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) francilien

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue, élaboré dans chaque région. Codifié par l'article L. 371-3 du code de l'environnement, ce document-cadre poursuit les objectifs suivants :

Continuités aquatiques et les milieux humides :

- réhabiliter les annexes hydrauliques pour favoriser la diversité des habitats accessibles et éviter l'assèchement des zones humides indispensables au cycle de vie de certaines espèces ;
- aménager les ouvrages hydrauliques pour décloisonner les cours d'eau et rétablir la continuité écologique piscicole et sédimentaire ;
- réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau et favoriser le développement d'habitats diversifiés capables d'accueillir des espèces aquatiques et terrestres utilisant la végétation rivulaire ;
- stopper la disparition des zones humides.

Les espaces agricoles :

- ralentir le recul des terres agricoles et limiter la fragmentation des espaces cultivés ;
- limiter le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets, indispensables pour l'accueil de la biodiversité, au premier rang desquelles les espèces auxiliaires des cultures ;
- stopper la disparition des zones humides alluviales et de la biodiversité associée, et maintenir les mares favorables aux populations d'amphibiens ;
- éviter la simplification des lisières entre cultures et boisements ;
- concilier productivité agricole et accueil de la biodiversité.

Les espaces boisés :

- favoriser le vieillissement des peuplements, la présence de vieux bois et de milieux connexes ;
- éviter la simplification des lisières entre les espaces boisés et les milieux ouverts et aquatiques ;
- limiter le fractionnement des espaces forestiers par les infrastructures de transport et les clôtures et l'isolement de nombreux massifs ;
- maintenir et restaurer les dernières connexions forestières dans l'espace urbain et périurbain en raison de l'extension de l'urbanisation ;
- maintenir de la multifonctionnalité des espaces boisés ;

Les espaces urbains :

- conforter les continuités écologiques de la ceinture verte, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines ;
- maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain ;
- limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain ;
- promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité.

Les infrastructures de transport :

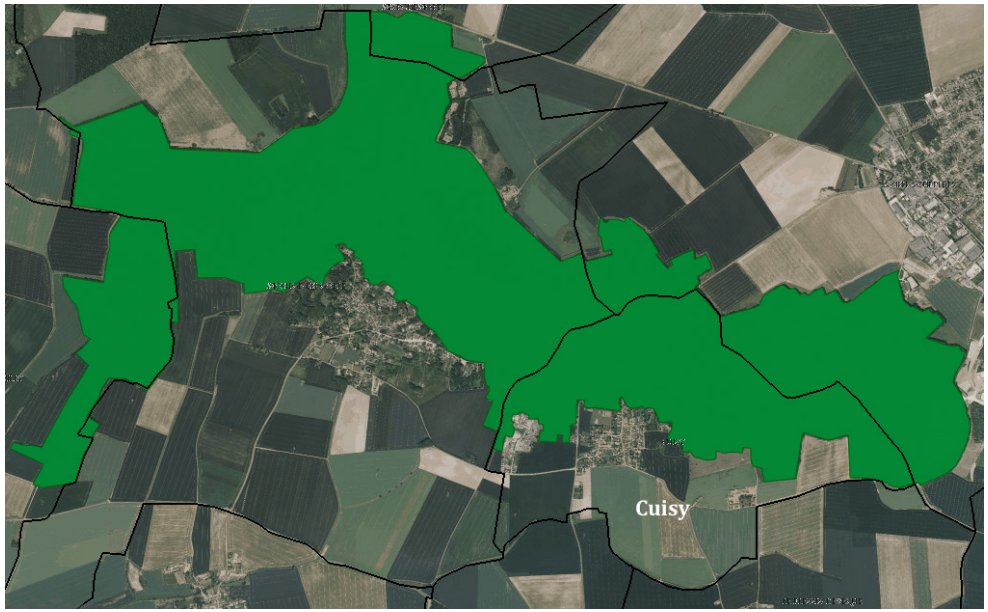
- requalifier les infrastructures existantes, le plus souvent dénuées d'aménagement permettant leur franchissement par la faune ;
- prévoir les aménagements nécessaires pour les infrastructures nouvelles pour répondre aux enjeux de développement de l'agglomération parisienne, en particulier au niveau des réservoirs de biodiversité et sur les corridors régionaux les plus importants ;
- poursuivre et généraliser les pratiques de gestion des annexes naturelles (bermes, etc.) qui privilégient des méthodes adaptées à la biodiversité ;
- atténuer l'impact des ouvrages routiers et ferroviaires sur le déplacement des espèces des mares et zones humides (amphibiens, mammifères...).

Le réservoir de biodiversité

Le territoire communal de Cuisy est concerné à plusieurs titres par le SRCE.

La butte boisée de Montgé dont une partie s'étend au Nord de la commune constitue un réservoir de biodiversité.

Le secteur, au-delà même des parties boisées est référencé comme une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (Identifiant régional : 77308001).



Délimitation de la ZNIEFF sur le territoire communal de CUISY

Les critères d'élection portent notamment sur la présence :

d' habitats déterminants :

- Frênaie-chênaies sub-atlantiques à primevère
- Chênaies acidiphiles médio-européennes
- Bois de Châtaigniers
- Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens
- Bois marécageux, de Saule et de Myrte des marais

d'espèces déterminantes :

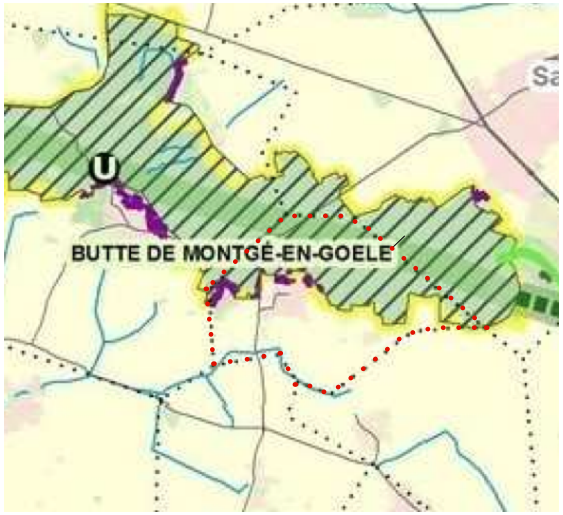
- Insectes : *Leptura aethops Poda, Iphiclides podalirius (Linnaeus, 1758), Roeseliana roeselii roeselii (Hagenbach, 1822)*
- Mammifères : *Martes martes (Linnaeus, 1758)*
- Phanérogames : *Luzule des bois, Grande luzule, Troscart à fleurs lâches ; Épipactis pourpre, Épipactis violacée ; Maïanthème à deux feuilles, Petit muguet à deux fleurs, Petit Muguet à deux feuilles.*
- Ptéridophytes : *Osmonde royale, Fougère fleurie ; Polystic à frondes soyeuses, Fougère des fleuristes, Aspidium à cils raides ; Dryoptéris écailleux, Dryoptéris de Borrer*

Les continuités écologiques d'intérêt régional

Le territoire communal de Cuisy est concerné à plusieurs titres par le SRCE.

La butte boisée de Montgé dont une partie s'étend au Nord de la commune constitue un **réservoir de biodiversité** par lequel transite un corridor écologique régional de la sous-trame arborée fonctionnel.
Ce réservoir de biodiversité est par ailleurs un **massif boisé de plus 100 ha** qui implique le maintien des lisières urbanisées et agricoles.

Au Sud de la commune, le **Ru de Fourcière** est mentionné comme cours d'eau intermittent et fonctionnel. Celui-ci s'écoule de façon presque imperceptible à travers les champs cultivés. Il est partiellement busé et bordé de bandes enherbées.



Légende du SRCE

Limites communales

Réservoir de biodiversité

Corridor de la sous-trame arborée

Corridor fonctionnel diffus

Lisière agricole des boisements de plus de 100 ha

Lisière urbanisée des boisements de plus de 100 ha

Tissu urbain

Cours d'eau intermittent fonctionnel

Agriculture et biodiversité

Le SRCE identifie par ailleurs les espaces agricoles comme une trame écologique à part entière, où la circulation des espèces se fait de manière diffuse.
L'objectif de restauration de la biodiversité implique ainsi de considérer la dimension environnementale de l'agriculture, puisque l'espace agricole est une composante essentielle et majoritaire de la commune.
Tout en étant des lieux de production intensive assez peu diversifiée, les espaces agricoles peuvent aussi constituer des trames de nature ordinaire.

Les bordures de champs en plaine céréalière représentent la majorité des éléments semi-naturels :

-Ces ont des milieux essentiels à la préservation de la faune sauvage, des refuges pour la flore naturelle et de nombreux arthropodes.

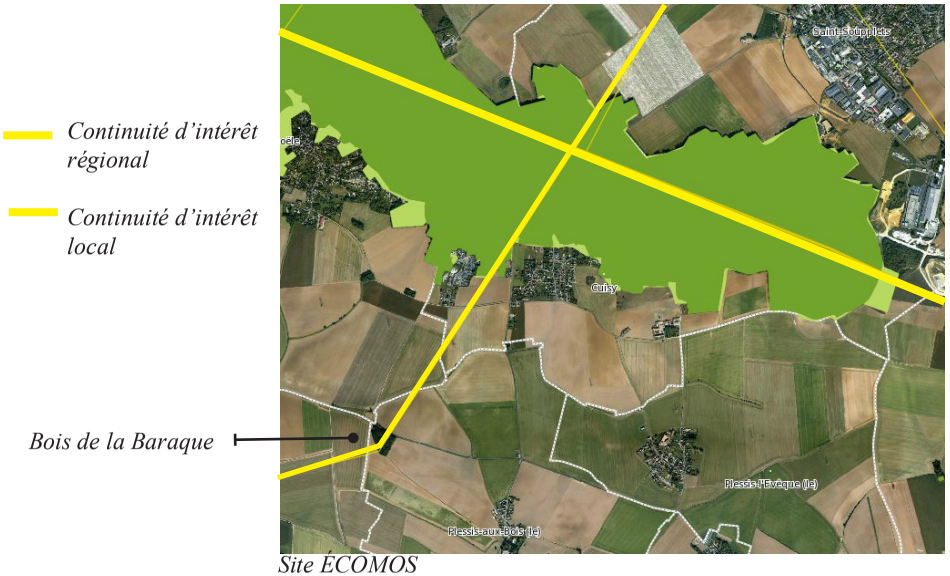
-80% de la diversité floristique d'une exploitation se situe sur ces bordures de champs.

Les champs, les chemins d'exploitation, les fourrés, les haies, les alignements d'arbres et même les sujets végétaux isolés peuvent accueillir une petite faune locale et être favorables au développement d'une flore adaptée au sol.

En contribuant ainsi à la circulation et la dispersion de nombreuses espèces, les espaces agricoles sont dès lors des maillons à part entière de la trame verte .

Les continuités écologiques d'intérêt local

À l'ouest de son territoire, entre la zone d'activités de la Turcante et le village, un autre corridor d'intérêt local assure une connexion entre le bois de la Baraque situé sur la commune du Plessis-aux-Bois et la forêt de Montgé.
Cette connexion se fait en grande partie à travers champs.
Les liaisons écologiques bénéficient aussi de la diversité du secteur compris entre les constructions en appui de la RD 24 et la zone d'activités de la Turcante.
Celui comprend en effet des alignements de pommiers et de vergers que la commune entend par ailleurs préserver.



Site ECOMOS


Vergers et alignements de pommiers présents sur le secteur désigné ci-dessus

Les zones humides

Les milieux humides jouent un rôle essentiel pour la ressource en eau dans la mesure où ils jouent le rôle de réservoirs de biodiversité et de filtre des eaux grâce aux espèces végétales qui s'y développent.

La protection des milieux humides compte parmi les objectifs prioritaires du **SDAGE** (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) **Seine-Normandie** avec lesquels le PLU de Cuisy doit être compatible.

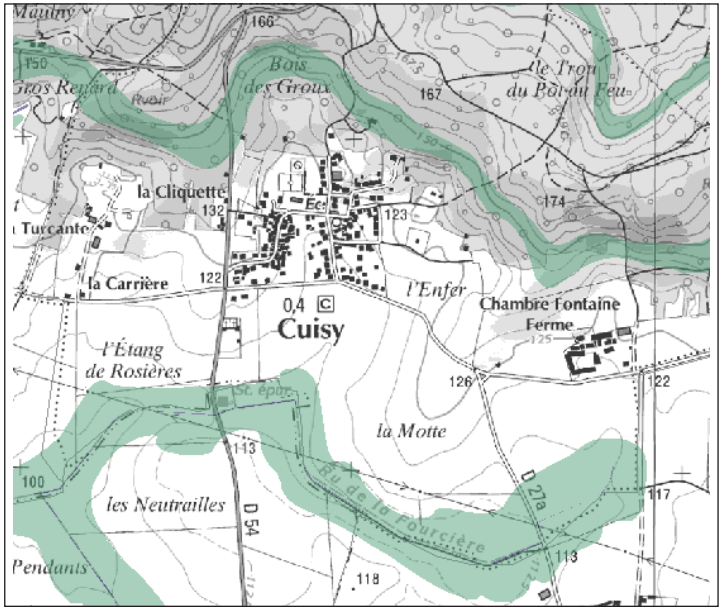
Rappel des principaux objectifs du SDAGE Seine-Normandie adopté par le Comité de Bassin le 29 octobre 2009 :

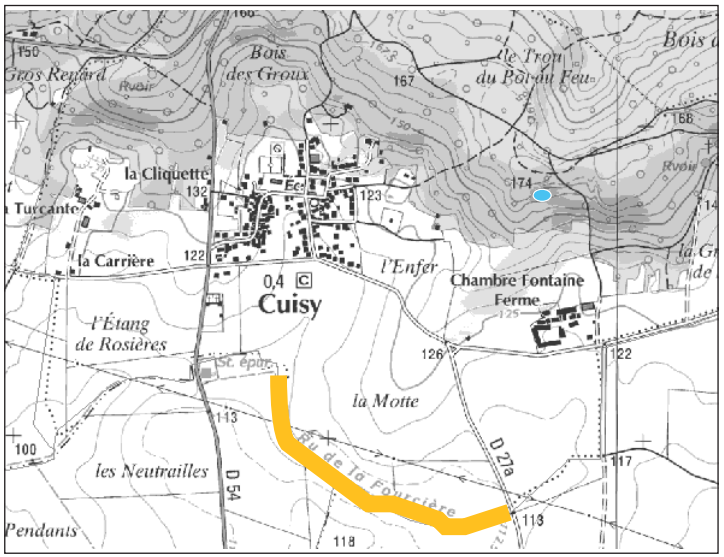
- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides ;
- Le bon état écologique pour plus d'1/3 des masses d'eau souterraines ;
- La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses
- Le renforcement des actions de protections et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;
- Le développement des pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la mise en œuvre de la trame bleue ;
- Le développement des politiques de gestion locales autour des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Localisation des zones humides du territoire communal



Cartographie CARMEN - Enveloppes d'alerte de classe 3 :
Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier, et dont les limites son à préciser.





Source des Moines

Berges du Ru de Fourcière (zone dont le caractère humide ne présente pas de doute).

Le contrat de bassin de la Beuvronne

La commune se rattache à l'**unité hydrographique Marne Aval** qui regroupe un ensemble de rivières et rus représentant 17 masses d'eau sur le territoire, dont 13 masses d'eau ont un objectif de bon état écologique fixé à 2015 ou 2021.

La qualité physico-chimique de la Marne, bonne à l'amont, se dégrade progressivement vers l'aval, en particulier sur les paramètres azote et phosphore.
Elle est notamment liée à ses affluents (Beuvronne, Morbras, Thérouanne et Gondoire) de très mauvaise qualité physico-chimique et biologique, dépassant parfois les seuils de l'état chimique.
Toutes ces rivières ont été fortement recalibrées et rectifiées, et la diversité des milieux y est aujourd'hui très faible. Une partie des eaux de La Thérouanne, mais surtout de celles de la Beuvronne est détournée pour alimenter le canal de l'Ourcq.
Les dysfonctionnements des réseaux entraînent régulièrement des rejets par temps de pluie, mais également par temps sec et contribuent avec l'impact des zones industrielles à dégrader la qualité de cette UH.
Avec 5 prises d'eau, l'aval de la Marne est un secteur important d'approvisionnement en eau potable de la région parisienne.

La Beuvronne est comprise au sein des masses d'eaux superficielles FRHR152 et souterraines 3104 (Éocène supérieur).
Les deux aquifères utilisés pour l'alimentation en eau du territoire sont :

- La nappe des sables de Beauchamps, peu utilisée en raison de sa grande vulnérabilité aux pollutions.
- La masse d'eau 3104, dont l'eau potable provient en grande partie.

Ces deux ressources étant essentielles pour l'ensemble du territoire, leur protection a justifié la fixation de l'objectif d'atteinte du bon état à 2015.

C'est à cette fin qu'a été créé en 2012 **le contrat de bassin de la Beuvronne** dont la commune de Cuisy est signataire. **La commune est par ailleurs engagée dans la démarche "zérophyto".**

Les enjeux du contrat de bassin de la Beuvronne sont les suivants :

1) **Restaurer et préserver l'état et la fonctionnalité écologique des cours d'eau**
2) **Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines**
3) **Maîtriser les ruissellements et les inondations**
4) **Préserver la ressource en eau potable**

Le programme d'action pour veiller à l'amélioration et la préservation de la qualité des eaux du milieu naturel comprend des actions sur les zones rurales, espaces préservés et sur la rivière :

- Entretien de la végétation de la rivière : débroussaillage sélectif en préservant les essences caractéristiques du bord des eaux, désencombrement du lit si nécessaire (pas de curage réalisé), renaturation et intervention sur le profil de la rivière

- Travaux sur les zones humides liées au réseau hydrographique : réhabilitation, ré-inondabilité des milieux, reconnexion avec la rivière,

- Maîtrise de ruissellement : création d'aménagements au plus près de la source (mares, fossés, autres),

- Mise en place d'un programme de suivi de la qualité : campagne de mesures de la qualité de l'eau, inventaire des poissons, complément d'acquisition de connaissances de l'écosystème rivière,

- Des actions de sensibilisation et de concertation avec les usagers.

3.7 Les nuisances et les risques

L'ensemble de l'urbanisation (Village et zone d'activités de la Turcante) se situe en zone D du PEB.

Le Plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB)

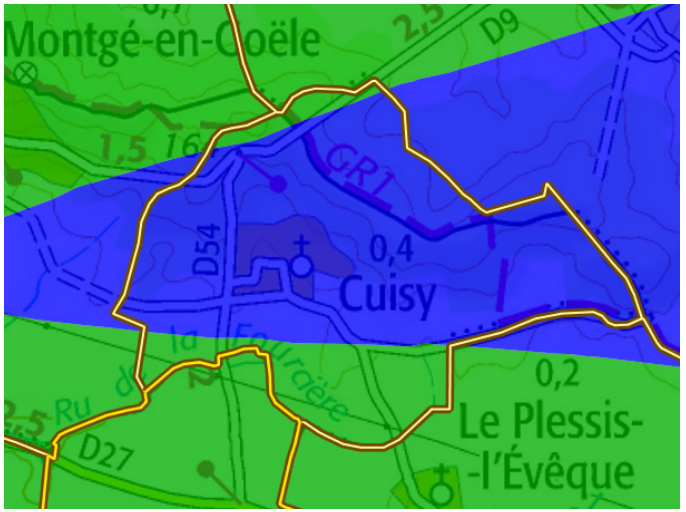
La commune est concernée par les zones de bruit C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle, approuvé le 03 avril 2007.

Le PLU doit être compatible avec le PEB.

Le PEB organise l'utilisation des sols dans l'environnement des aérodromes, en différenciant des zones en fonction de l'intensité des nuisances sonores générées par le trafic aérien. Il vise ainsi à limiter l'accroissement des personnes exposées aux nuisances sonores.
Les différentes zones déterminent les modalités d'urbanisation :
• zone A et B : zone de bruit fort où la constructibilité d'habitation est quasiment interdite,
• zone C : zone de bruit modéré où la construction d'habitations est fortement limitée et réduite :

- ◊ aux constructions non groupées, situées en zone urbanisée et desservies en réseau et entraînant un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants,
- ◊ des opérations de rénovation de quartier ou réhabilitation et extension d'habitat sans accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

• zone D : les constructions sont autorisées à la condition que des mesures d'isolation acoustique soient prises.



Délimitation du zonage du PEB

zone C

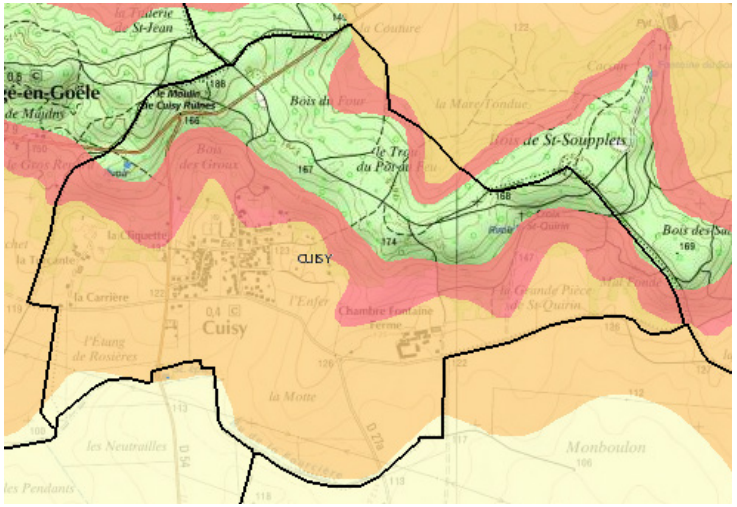
zone D

Retrait-gonflement des sols argileux

La commune est soumise à des aléas de mouvement de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Ces derniers de gonflent en période humide et se rétractent en période de sécheresse. Ces mouvements peuvent entraîner des tassements différentiels pouvant occasionner des dégâts parfois importants sur les constructions.

Le territoire communal présente des variations (de nul à fort) vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Les dispositions constructives sur un sol argileux sont rappelées dans la plaquette argile jointe en annexe.



Aléa retrait-gonflement argile

- *À priori nul*
- *Aléa fort*
- *Aléa moyen*
- *Aléa faible*

IV. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

(Sources INSEE recensement 2010)

4.1 La population

4.1.1. L'évolution de la population depuis 1968

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PEU IMPORTANTE DEPUIS 1990

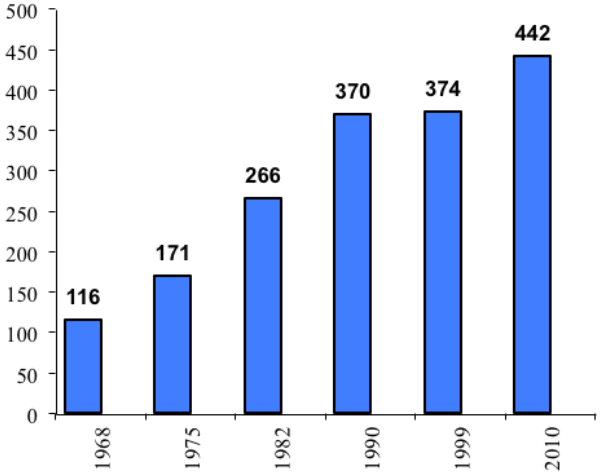
La commune compte 442 habitants en 2010.

La population augmente de manière assez constante de 1968 à 1990, mais de 1990 à 1999 la croissance est quasi nulle. De 1999 à 2010, la croissance est de retour, mais essentiellement due au solde naturel.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population	116	171	266	370	374	442

La commune de CUISY a connu une croissance démographique liée à sa proximité avec le pôle d'activités de Roissy et il faut rappeler qu'elle échappe, tout au moins sur le bourg, aux restrictions de construction du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle.

LA POPULATION DEPUIS 1968



UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CARACTERISEE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE TOUJOURS PLUS ÉLEVÉE QUE LE SOLDE NATUREL SAUF ENTRE 1990 et 1999

Les fluctuations de la population sont liées à deux types de mouvements : les mouvements naturels (naissances, décès) et les mouvements migratoires (arrivées, départs).

Le taux de variation de population et donc le rythme de la croissance entre 1968 et 1990 sont assez élevés et en rapport avec quelques opérations de lotissement. Depuis 1990, ils sont est assez faibles et même presque nuls entre 1990 et 1999. Pour les deux dernières périodes intercentaires, l'augmentation de population est due au solde naturel.

Indicateurs démographiques : commune de CUISY

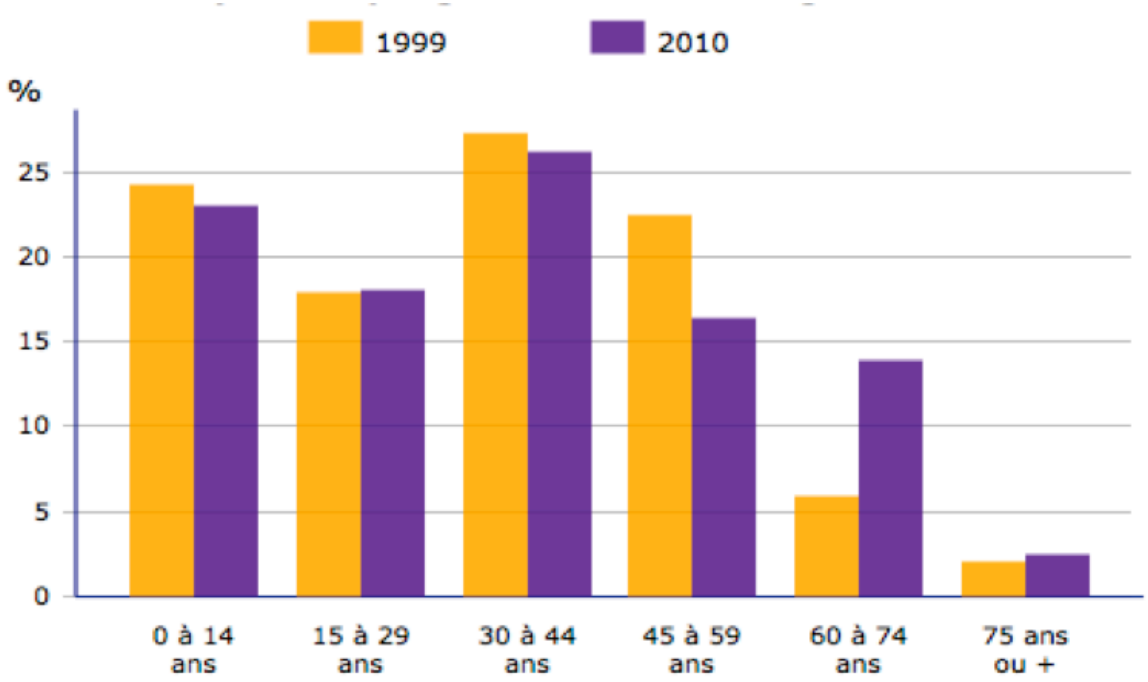
	1968 à 1975	**1975 à 1982**	**1982 à 1990**	**1990 à 1999**	**1999 à 2010**
Variation annuelle moyenne de la population en %	+5,7	+6,5	+4,2	+0,1	+1,5
- due au solde naturel en %	-0,4	+0,0	+0,5	+0,4	+1,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+6,1	+6,5	+3,7	-0,3	+0,1

4.1.2. La structure par âge

UNE RELATIVE JEUNESSE AVEC UNE PART IMPORTANTE DES 0-14 ANS, LA POPULATION DE CUISY VIEILLIT

Entre 1999 et 2010, la part des 0-14 ans diminue, de même que celle des 30-44. La part des 15-29 stagne et celle des 60-74 ans augmente considérablement. Ces chiffres montrent une tendance à un vieillissement de la population.

Population par tranche d'âge



Population par grande tranche d'âge

	Nombre	%
Ensemble	442	100,0
0 à 14 ans	102	23,1
15 à 29 ans	80	18,1
30 à 44 ans	116	26,2
45 à 59 ans	72	16,3
60 à 74 ans	61	13,8
75 à 89 ans	10	2,3
90 ans ou plus	1	0,2
0 à 19 ans	131	29,7
20 à 64 ans	276	62,4
65 ans ou plus	35	7,9

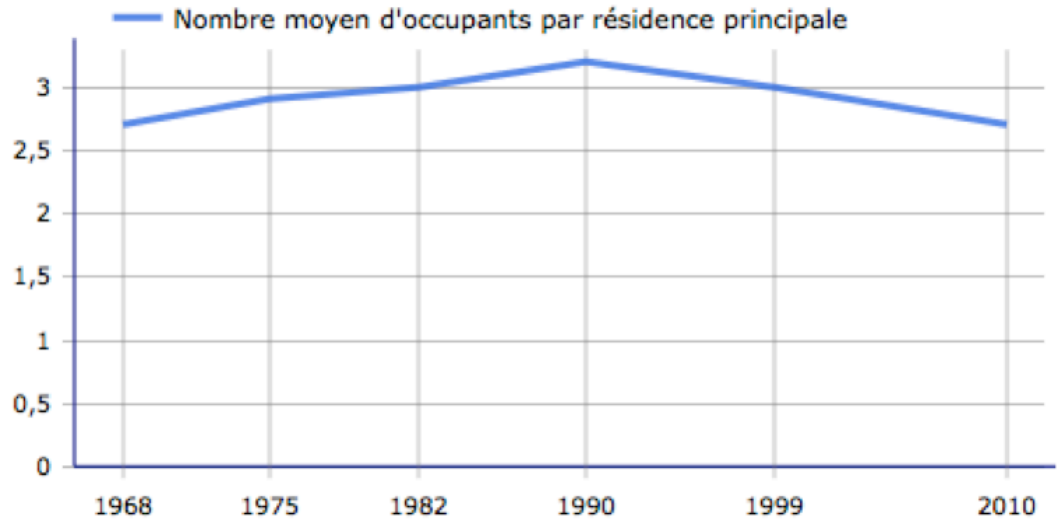
La composition de la population sur la commune de CUISY est marquée par le poids des 30-44 ans : 26,2 %. La catégorie des 0-14 ans ne représente que 23 % et celle des 0-30 ans représente dans la commune un peu plus de 41 % de la population totale en 2010. Par ailleurs, la part des plus de 60 ans est élevée : 16,3 %.

Ces constats sur les tendances démographiques peuvent être affinés grâce à l'observation d'un indicateur plus précis : l'indice de jeunesse. Cet indicateur établit le rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans. À titre d'exemple, un indice de jeunesse égal à 2 signifie qu'il y a deux personnes âgées de moins de 20 ans pour une personne âgée de plus de 60 ans. Ainsi, plus l'indice est proche de 1, plus la population vieillit.

À CUISY en 2010, l'indice de jeunesse reste toutefois supérieur à 1 (1,8), mais assez bas par rapport à d'autres communes proches (notamment Marchémoret). À titre de comparaison, l'indice de jeunesse est de 1,7 pour le département de Seine-et-Marne et de seulement 1,1 sur le territoire national.

4.1.3. La structure des ménages

DES MÉNAGES DE PETITE TAILLE EN HAUSSE : VERS UN DESSEREMENT DES FAMILLES



La taille des ménages est en diminution depuis 1990, probablement en corrélation avec le rythme de la construction de logements et donc la croissance de population due au solde migratoire. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,7 en 2010.

Contrairement à ce que l'on constate habituellement la taille des ménages ne diminue pas de façon linéaire, et elle est revenue en 2010 à la situation de 1968.
La taille des ménages a cependant connu une chute entre 1990 et 2010.

4.2 . L'habitat

L'évolution du logement

UN PARC DE LOGEMENTS EN HAUSSE SUR LE LONG TERME DOMINE PAR LES RÉSIDENCES PIRNCIPALES

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	**70**	**100**	**112**	**130**	**149**	**171**
Résidences principales	*43*	*60*	*88*	*117*	*124*	*161*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*27*	*35*	*19*	*8*	*9*	*6*
Logements vacants	*0*	*5*	*5*	*5*	*16*	*4*

Globalement, depuis 1968 le nombre de résidences principales augmente et celui des résidences secondaires diminue. Le rythme de la construction est assez élevé entre 1968 et 1975, et plutôt faible et stable de 1982 à 2010.

La situation des logements vacants est stable sur le long terme.

En 2010, lors du dernier recensement, la commune de CUISY comptait 171 logements. Le parc de logements est composé en majeure partie de résidences principales (94 %).

L'évolution du parc de logements de la commune est positive et constante depuis 1968, elle est marquée par la réalisation d'opérations d'habitat pavillonnaire. La plus forte croissance a été enregistrée entre 1968 et 1975 soit presque 43 %. La croissance est 1999 et 2010 est de presque 15 %.

UN PARC DE LOGEMENTS MONOLITHIQUE, DOMINE PAR LES MAISONS INDIVIDUELLES

	2010	%	1999	%
Ensemble	**171**	**100,0**	**149**	**100,0**
Résidences principales	*161*	*94,1*	*124*	*83,2*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*6*	*3,5*	*9*	*6,0*
Logements vacants	*4*	*2,3*	*16*	*10,7*
Maisons	*155*	*90,6*	*135*	*90,6*
Appartements	*16*	*9,4*	*9*	*6,0*

La part des résidences principales augmente entre 1999 et 2010 et de manière significative. Le parc du logement est fortement représenté par de la maison individuelle (presque 91 %) ce qui est habituel pour une commune rurale.

UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES TRÈS GRANDS LOGEMENTS

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2010	%	1999	%
Ensemble	**161**	**100,0**	**124**	**100,0**
1 pièce	*1*	*0,6*	*0*	*0,0*
2 pièces	*14*	*8,7*	*10*	*8,1*
3 pièces	*17*	*10,6*	*20*	*16,1*
4 pièces	*55*	*34,4*	*31*	*25,0*
5 pièces ou plus	*73*	*45,6*	*63*	*50,8*

La taille des logements ou plus précisément le nombre de pièces est en rapport avec une majorité de maisons individuelles : la part des studios est quasi inexistante mais celle des 2 pièces représente tout de même presque 9 % du parc des résidences principales. Cette situation est cependant habituelle des communes rurales.

Les logements les mieux représentés à CUISY sont ceux possédant 5 pièces ou plus, qui constituent presque 46 % des résidences principales en 2010. La commune n'est pas affectée par la tendance nationale à la diminution des logements de grande taille (3 pièces et plus) et à l'augmentation des petits logements (de 1 à 2 pièces). On assiste également à une faible rotation et au vieillissement de la population dans le parc qui entraîne une sous occupation des logements.

UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIE, DOMINE PAR LES PROPRIÉTAIRES

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2010				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**161**	**100,0**	**442**	**11,1**	**124**	**100,0**
Propriétaire	*136*	*84,4*	*385*	*12,3*	*102*	*82,3*
Locataire	*22*	*13,8*	*48*	*3,5*	*14*	*11,3*
dont d'un logement HLM loué vide	*0*	*0,0*	*0*		*0*	*0,0*
Logé gratuitement	*3*	*1,9*	*9*	*9,3*	*8*	*6,5*

La part des propriétaires est majoritaire conformément à la typologie habituelle d'une commune rurale de seine et marne : presque 85 % de propriétaires contre un peu moins de 14 %. Cette situation est stable de 1999 à 2010.

UN PARC LOCATIF MARQUE PAR L'ABSENCE DES LOGEMENTS SOCIAUX

100 % des locataires habitent dans des logements non HLM. La commune ne dispose d'aucun logement social

4.3 . L'économie

4.3.1. La population active et le chômage :

UNE POPULATION ACTIVE EN HAUSSE, UN TAUX DE CHÔMAGE MODESTE ET EN BAISSE

Population active de 15 à 64 ans par type d'activité

	2010	1999
Ensemble	**305**	**264**
Actifs en %	***78,2***	***75,0***
actifs ayant un emploi en %	*71,0*	*66,7*
chômeurs en %	*7,3*	*7,6*
Inactifs en %	***21,8***	***25,0***
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	*8,3*	*9,8*
retraités ou préretraités en %	*8,6*	*5,7*
autres inactifs en %	*5,0*	*9,5*

La population active de CUISY augmente d'un peu plus de 3 % entre 1999 et 2010. Le taux d'activité (soit la population active ayant un emploi) est en hausse.

Bien que le nombre de demandeurs d'emploi à l'échelle nationale ait doublé en moins de 20 ans, le taux de chômage reste pour la commune globalement modéré, passant de 7,6 % à 7,3 % de 1999 à 2010.

La catégorie des retraités ou des préretraités augmente d'un peu plus de 3 % entre 1999 et 2010.

4.3.2 . Le niveau de scolarité :

UNE SCOLARITÉ VERS L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR PEU ELEVEE

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2010

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	**307**	**160**	**147**
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme	*16,4*	*18,9*	*13,7*
du certificat d'études primaires	*7,9*	*3,8*	*12,3*
du BEPC, brevet des collèges	*3,3*	*0,6*	*6,2*
d'un CAP ou d'un BEP	*33,4*	*41,5*	*24,7*
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	*20,7*	*21,4*	*19,9*
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	*10,8*	*6,9*	*15,1*
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	*7,5*	*6,9*	*8,2*

La catégorie la plus représentée est celle des titulaires d'un CAP ou d'un BEP, suivi de celle des titulaires d'un baccalauréat.
Les titulaires d'un diplôme d'enseignement supérieur restent inférieurs 20 %.

4.3.3. L'activité et l'emploi selon le statut professionnel :

LA PRÉDOMINANCE DU TEMPS PARTIEL POUR LES FEMMES ET UN TAUX D'ACTIVITÉ STABLE

Emplois selon le statut professionnel

	2010	%	1999	%
Ensemble	**58**	**100,0**	**52**	**100,0**
Salariés	***50***	***86,1***	***36***	***69,2***
dont femmes	*12*	*20,9*	*12*	*23,1*
dont temps partiel	*6*	*10,4*	*3*	*5,8*
Non-salariés	***8***	***13,9***	***16***	***30,8***
dont femmes	*2*	*3,5*	*4*	*7,7*
dont temps partiel	*2*	*3,5*	*3*	*5,8*

Le nombre de salariés sur la commune augmente entre 1999 et 2010. Le temps partiel concerne davantage les femmes.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Entre 1999 et 2010 le taux d'activité des 15 ans et plus est stable.

Emploi et activité

	2010	1999
Nombre d'emplois dans la zone	58	52
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	217	177
Indicateur de concentration d'emploi	26,5	29,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	70,4	70,3

4.3.4. Le statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2010

LA PRÉDOMINANCE DES SALARIES

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2010

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**122**	**100,0**	**96**	**100,0**
Salariés	***114***	***93,4***	***87***	***90,5***
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	*106*	*86,8*	*80*	*83,2*
Contrats à durée déterminée	*6*	*5,0*	*2*	*2,1*
Intérim	*2*	*1,7*	*0*	*0,0*
Emplois aidés	*0*	*0,0*	*0*	*0,0*
Apprentissage - Stage	*0*	*0,0*	*5*	*5,3*
Non-Salariés	***8***	***6,6***	***9***	***9,5***
Indépendants	*2*	*1,7*	*4*	*4,2*
Employeurs	*6*	*5,0*	*5*	*5,3*
Aides familiaux	*0*	*0,0*	*0*	*0,0*

Les salariés sont nettement majoritaires sur la commune de CUISY soit un peu plus de 92 %, et sont pour un peu plus de 85 % avec des emplois stables : titulaire de la fonction publique ou titulaire d'un CDI.

4.3.5. Les migrations professionnelles :

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone pour la commune de CUISY

	2010	%	1999	%
Ensemble	**217**	**100,0**	**177**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	*17*	*7,9*	*14*	*7,9*
dans une commune autre que la commune de résidence	***200***	***92,1***	***163***	***92,1***
située dans le département de résidence	*88*	*40,3*	*82*	*46,3*
située dans un autre département de la région de résidence	*108*	*49,5*	*78*	*44,1*
située dans une autre région en France métropolitaine	*5*	*2,3*	*3*	*1,7*
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	*0*	*0,0*	*0*	*0,0*

Entre 1999 et 2010, le nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune est stable : 7,9 %.

Cette stagnation peut s'expliquer par le faible nombre d'emplois proposés sur le territoire communal, mais surtout par la très grande attractivité exercée par l'agglomération de Parisienne et le pôle de Roissy, accessible à moins de 30 min en voiture de la commune.

En 2010, moins de 8 % des actifs réside et travaillent dans la commune.
95 % des habitants de la commune travaillent en Ile de France.

CONSTAT





Le milieu naturel

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
Paysages		
Le village de Cuisy est marqué par sa position en bordure de la Plaine de France dans un repli de la butte de Montgé.	Cadre de vie agréable avec un paysage typique de qualité En léger surplomb sur le plateau, le village et la ferme sont identifiables depuis le lointain.	Paysage de plateau très sensible aux activités humaines (infrastructures, éléments de transit) : un paysage typique, mais fragile.
Présence d'un des monts de la série des buttes de la Goële : la butte de Montgé. Butte boisée.	Boisement dense et composé d'une entité forte et protégée. Boisement remarquable de châtaigniers sur une partie de la butte. Protégés par PRIF. Bois en bordure de village et parcouru de chemins. Présence de bosquets et arbres isolés sur le plateau servant de repères.	Bois assez difficile d'accès depuis le village. Quelque secteur mal entretenu et parfois sensible à la cabanisation. Paysage très fermé à la densité parfois difficile à appréhender. Manque de chemins de découverte.
Boisements et autres végétations		
Présence de la Forêt régionale de Montgé. Arbres isolés, bosquets et vergers sont des repères.	Forêt régionale de Montgé : domaine protégé et géré. Gestion de l'ensemble de l'entité. Lieu ouvert au public. Les arbres isolés et bosquets permettent des repères sur le plateau. Les bosquets créent parfois des accompagnements d'entrée vers le village. La présence d'anciens vergers peut être source de biodiversité et de zone tampon du bourg.	Bosquets assez rares. Arbres isolés peu entretenus et soumis aux activités agricoles. Vergers en cour d'abandon.

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
Eaux		
Présence du Ru de la Fourcière et de sources.	La présence du Ru crée un événement très intéressant dans le paysage du plateau. Richesse écologique sur ces points d'eau.	Le Ru n'est pas toujours mis en valeur. Il est éloigné du bourg. Les sources sont difficilement identifiables. Disparition d'un grand nombre de points d'eau depuis 200 ans.
Agriculture		
Paysage de plateau fortement soumis à l'activité humaine. Importance de l'agriculture.	L'action des agriculteurs a modelé ce paysage si particulier et en a révélé toute sa profondeur. Un rapport fort s'est créé entre la ferme de Chambre-Fontaine et le plateau qu'elle cultive. Sa diversification a permis l'implantation de prairies.	La qualité du paysage dépend de l'activité agricole ou/et sylvicole.

Le milieu humain

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
Morphologie urbaine		
La commune présente trois pôles : le bourg, la ferme de Chambre-Fontaine et le lieu-dit de La Carrière.	Le cœur est étalé, mais assez facilement identifiable : l'église avec les places qui guident vers la mairie en bordure de rue. Le bourg et les écarts sont des entités parfaitement distinctes équitablement réparties sur le territoire. Présence forte de la ferme sur le plateau.	Tissu urbain parfois lâche et léger manque de force du centre bourg. Lieu-dit de La Carrière difficilement appréhendable.
Présence d'un habitat ancien réparti sur deux pôles du bourg et sur la ferme de Chambre-Fontaine.	L'habitat ancien apparaît en tant qu'élément de patrimoine rural. Il forme le dessin des rues principales. La présence d'un bâti de caractère : la ferme, les granges et certaines maisons rurales non remaniées	Il est assez dégradé et mal considéré. Il fait l'objet de mauvaises restaurations ou d'un manque d'entretien. Le caractère marqué de cette architecture s'efface au cours du temps
Habitat récent : extension périphérique du centre ancien. Extension selon un semis constructif.	Les extensions récentes sont composées uniquement d'un pavillonnaire. Le tissu est assez ample et permet à des jardins de s'y implanter ou au bois d'être préservé.	Sensible à la pression urbaine, le village s'étend sans cohésion d'ensemble et logique de territoire. Les nouvelles constructions ne gèrent pas la limite avec le plateau : la frange ou avec la rue. Les jardins d'accompagnement présentent de nombreux conifères. Manque de diversité de logements.
Activités		
La commune ne présente pas de commerces ou services. Petite zone d'activité au lieu dit de La Carrière.	Pôle d'activités et de formation professionnelle sur le territoire.	Le manque de services et de commerces oblige les habitants à se déplacer vers les communes voisines. Zone d'activités de La Carrière ayant un rapport à son environnement à revoir. Peu d'emploi sur la commune.

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
Équipements		
Mairie, salle des fêtes, atelier municipal… École Accueil périscolaire Terrain de sport (tennis, basket, foot…)	La commune dispose d'un emplacement foncier particulièrement adapté à l'implantation sécurisé d'un nouvel équipement public.	Malgré les petites distances à parcourir, la population utilise majoritairement la voiture pour les déplacements au sein de la commune.
Trame viaire		
Un réseau routier léger Pas de réseau ferré sur la commune	Le réseau routier du village est principalement utilisé pour la desserte locale. Les RD9, RD54 et RD 27a permettent un lien vers les grands axes. Ces axes passent à l'écart des îlots construits. Les écarts sont desservis par des rues en impasse, ils sont donc très préservés.	La RD54 est utilisée pour la circulation de transit ce qui génère une nuisance aux abords des maisons de La Cliquette. Peu de traitement des abords de la rue principale marquant son importance dans le tissu urbain (hors zone entre mairie et église). Manque de hiérarchisation des rues.
Chemins et liaisons douces	Le village dispose de plusieurs connexions avec le réseau de chemins qui circulent sur le plateau. Un potentiel important pour un éventuel projet de circulation douce. Ces chemins sont de bonne qualité. Ils peuvent également servir de support à une nouvelle trame urbaine. Présence du GR1 dans les bois. Utilisation pour les loisirs : randonnées, équitation, promenade.	Aujourd'hui surtout utilisés par les agriculteurs, les chemins sont mal identifiés. Les chemins dans le boisement manquent parfois d'entretien. Qualité à améliorer pour l'utilisation en circulations douces. Dégradation par les engins à moteur de loisirs (Quad, moto-cross) pour les chemins de boisement.

SYNTHÈSE





L'analyse urbaine de Cuisy montre que tout en enregistrant une croissance de la population et en subissant une pression foncière due à la proximité de l'agglomération Parisienne, la commune a su conserver de nombreux espaces de qualité.

Le paysage du plateau a été préservé des infrastructures si simples à implanter sur ce type de paysage. Le paysage est de qualité. Le paysage de la butte boisée des monts de la Goële est également bien préservé et de qualité.

Les espaces boisés de la butte de Montgé sont protégés puisqu'ils font partie d'une forêt régionale et soumis au P.R.I.F. En revanche, les petits bosquets et arbres isolés encore visibles sur la commune peuvent être malmenés. Les années passées ont vu disparaître nombre d'entre eux.

Le Ru est lui aussi rescapé. Il est un point important dans le paysage de plateau et une richesse naturelle. Les sources sont difficilement identifiables.

La ferme de Chambre-Fontaine présente des bâtiments imposants et sobres pouvant rivaliser avec le paysage du plateau. Ils indiquent la relation forte entre ses habitants et le paysage qu'ils habitent. Dans l'ensemble, le caractère régional du bâti est mis à rude épreuve, la majorité des constructions anciennes ont été restaurées sans prendre en compte leur caractère.

Le village présente un espace central le long de la rue du Bourget, avec des placettes formant un lien entre les pôles anciens. Ces espaces publics accentuent le cœur du bourg et permettent une vie communale centralisée.

L'urbanisation du village et du lieu dit de 'La Carrière' ont étendu le tissu urbain en ignorant le contact avec le paysage de plateau. Le contact est souvent brutal, il n'y a plus de franges de transition ou bien le bois est mité. Toutefois certains jardins plus anciens et certains vergers présentent des fonds plus arborés et créent ainsi des franges filtrantes.

Dans l'ensemble, les pôles d'urbanisation sont restés groupés, l'urbanisation ne s'est pas éparpillée sur le territoire. Toutefois la création d'un lieu dit à 'La Carrière' est assez récent. Les modes d'urbanisation des dernières années sont très consommatrices d'espace. Ce mode d'urbanisation a dilué le bourg et le repérage dans ce tissu urbain n'est pas toujours aisé, le rapport à l'espace public est presque ignoré.

La commune continue son évolution et doit aujourd'hui répondre à une demande d'urbanisation tout en trouvant une relation avec l'urbanisation existante et le paysage qui l'accueille.

LES PROPOSITIONS





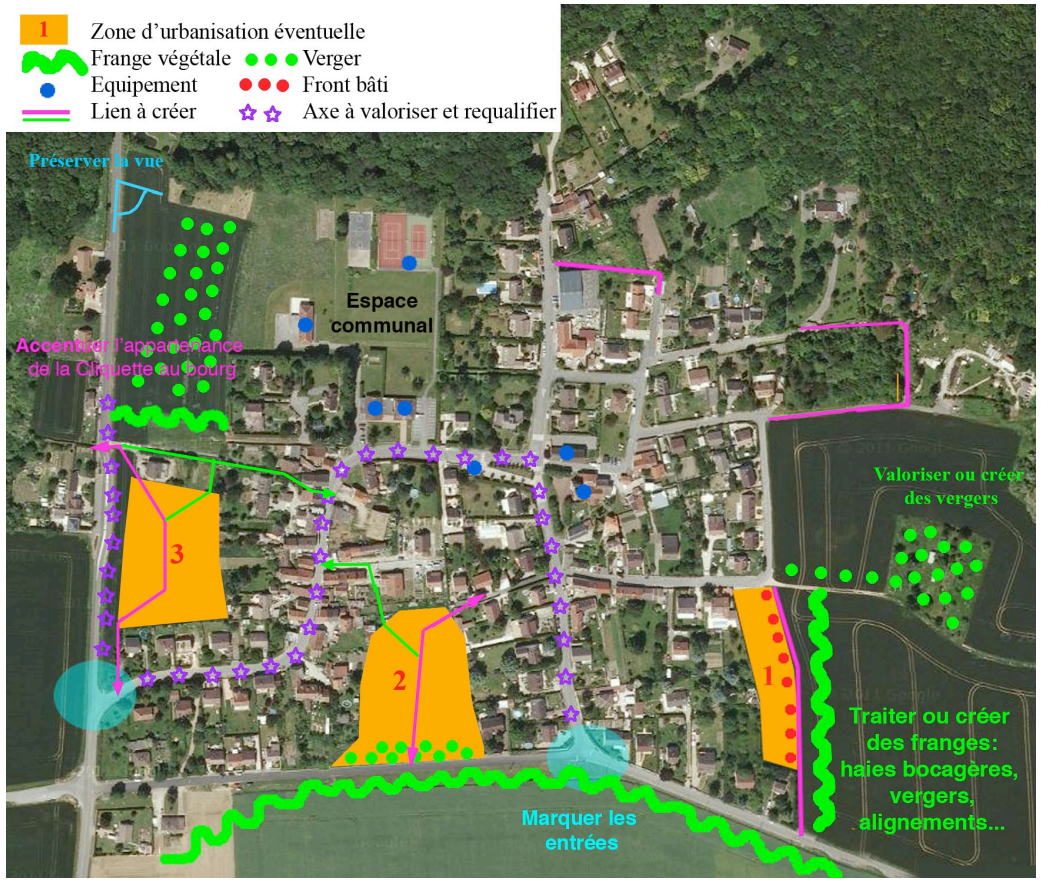
La commune de Cuisy souhaite faire évoluer son village et étendre son urbanisation. Dans cette optique, il est préférable de ne pas étendre les écarts, car ils sont excentrés et mal desservis. De plus, les équipements principaux sont basés sur le bourg.

Les propositions se feront donc sur le bourg.

La position du bourg en bordure de plateau facilite les extensions, toutefois dans le cadre d'extensions, il est souhaitable de conserver une limite forte avec cette entité paysagère. La route départementale passant au Sud forme cette limite. Le rapport au plateau pourrait être adouci avec un traitement simple du bord de la route longeant le village.
À l'Est, la bordure du village présente un espace plus propice situé entre la rue de la Motte et un ancien verger. Le verger existant doit permettre d'identifier une ligne de crête qui ne devrait pas être franchie, car au-delà, le village sort de son creux et n'est plus blotti dans le paysage.

Les bordures de la forêt, situées au Nord ne devront pas être mitées par une urbanisation. Une lisière facilement identifiable est gage de qualité. De plus, une attention devra être portée afin de lutter contre la cabanisation à l'Est.

L'arrivée sur le village depuis la sortie de la forêt par le RD54 et s'ouvrant sur la parcelle Nord-Ouest doit être préservée, car elle procure une vue intéressante et permet la compréhension de l'implantation du village.



Dans l'optique de l'évolution du village, il serait souhaitable de grouper l'urbanisation de façon à conserver un pôle central et éviter la dilution du bourg et la consommation de l'espace agricole. Ce pôle doit toutefois être affirmé le long d'un axe fédérateur (étoile mauve sur la carte). Une attention particulière au bâti ancien pourrait y participer, ainsi qu'un traitement de qualité de l'espace public de la rue.

Les extensions éventuelles devront 'compléter' l'îlot existant et permettent des liaisons afin d'effacer certaines impasses. Il est également intéressant de lier plus fortement les habitations de La Cliquette au bourg.

Suivant ces points, trois espaces en bordure du village sont proposés à l'urbanisation suivant un ordre de priorité de 1 à 3.

Un à l'Est, un au 'centre-sud' et un entre le bourg et les maisons de La Cliquette situé à l'Ouest.

Celui de l'Est (N°1) pourrait être l'occasion d'un retraitement de l'entrée du village par ce coté (arrivée depuis Chambre-Fontaine et depuis Le-Plessis-l'Evêque). De plus, les nouvelles constructions seraient en prolongement d'une rue existante (rue de la Motte) et pourraient permettre une réflexion sur la frange Est visible par l'arrivée depuis Chambre Fontaine.

Le pôle N°2 situé presque au cœur du village pourrait affirmer la silhouette du bourg et compléter son dessin sans pour autant s'étendre sur le plateau. Cet espace permettra la connexion de l'allée du millénaire. Les nouvelles constructions devront laisser une frange végétale en bordure du plateau. Cette frange affirmera la silhouette sans heurter le paysage. Les futures constructions doivent pouvoir trouver des connexions piétonnes afin de rallier le pôle communal aisément. Ce nouveau pôle doit se tourner vers le village auquel il appartiendra.

Le pôle N°3 d'urbanisation éventuelle se trouve à l'Ouest entre le bourg et La Cliquette, cet espace permettrait un lien plus fort entre les différentes habitations. La création de ce pôle permettrait un traitement de la route qui deviendrait ainsi une rue marquant le passage dans le village. Une frange depuis l'arrivée par la forêt devra accompagner les accès piétons (ligne verte sur la carte) vers le bourg. La maison isolée, située en bordure de la RD54 côté bourg, serait ainsi liée au bourg. Une mise en valeur de l'entrée du village serait accentuée par la création d'un verger qui pourrait être envisagé sur la parcelle située au-dessus de l'atelier communal et du pôle de loisirs.

Dans l'ensemble, afin de tenir l'objectif des franges, les parcelles devront être longues et assez étroites, avec une obligation de plantation d'arbres en fond de parcelle (et non des conifères). Les nouveaux accès devront être accompagnés d'arbres. Une frange de qualité sera ainsi constituée.

Les habitations devront être plus souvent mitoyennes afin de créer un front dessinant les rues, les cours communes peuvent être une inspiration pour gérer les stationnements et les lignes de toiture peuvent trouver un sens général à l'image de celles existantes, le bâti ancien doit être la source d'un vocabulaire pour les nouvelles constructions qui viennent s'implanter dans ce pays. Elles formeront le paysage urbain de demain.

Les entrées de village doivent accentuer leur identité : à l'Ouest le croisement avec la RD54 et au Sud avec la RD27a doivent être affirmés par des traitements de qualité. Les espaces plantés en bordure de bourg doivent être préservés, car ils soulignent le village dans le paysage et lui permettent une insertion plus douce. Ces franges devront être accentuées ou créées lors d'éventuelles futures extensions. Les vergers peuvent être une solution. Les alignements participent également à cette transition. Ces plantations au Sud atténueraient la présence des lignes haute tension depuis le bourg.

Une relation simple doit s'établir entre le village et le paysage : une urbanisation en îlot accompagnée de frange qui le fait vibrer dans le paysage depuis le lointain. Les activités humaines sont liées au plateau, mais ne doivent pas l'ignorer, elles doivent se concentrer afin de préserver le paysage.

- BIBLIOGRAHIE :

Carte IGN TOP25. Echelle : 1/25000 ème. N°2513OT MEAUX Edition Novembre 2010
Carte IGN TOP25. Echelle : 1/25000 ème. N°2514OT DAMMARTIN-EN-GOELE Edition Novembre 2010

Construction de l'ordre des Prémontrés en France au XVIIe et XVIIIe siècle – Philippe BONNET – bibliothèque de la société française d'archéologie – DROZ Genève

Site internet :

- Archives départementales de Seine et Marne
- Conseil régional d'Ile de France
- Agence des Espaces Verts d'Ile de France
- C.C. du pays de la Goële et du Multien

- SOURCES :

INSEE : données démographiques
IAURIF : MOS

V. JUSTIFICATIFS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU

1° Les orientations du PADD

La révision du Plan d'Occupation de Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Cuisy ont été prescrits par le Conseil Municipal par délibération du 26 mars 2012 afin d'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles exigences législatives, de prendre en compte les impacts liés aux projets supra-communaux et de réfléchir aux différentes évolutions souhaitables pour la commune.

Le nouveau document permettra :

La mise en compatibilité du document de planification avec les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003, ainsi que les dispositions des lois Grenelle I et II et ALUR.

Ces législations s'inscrivent dans le respect de trois principes généraux :

- 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 la protection des paysages d'autre part ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;
- Le respect de l'environnement par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement e de la circulation automobile, la prévention des risques majeurs, la préservation des milieux et la sauvegarde du patrimoine bâti .

Les différentes analyses menées en concertation ont mis en relief les thématiques suivantes :

- La poursuite du développement des zones d'habitat tout en conservant la cohérence avec l'identité rurale des lieux ;
- La préservation des espaces naturels et des éléments paysagers existants ;
- L'amélioration de l'aspect des entrées de ville
- Le réajustement des dispositions réglementaires vis-à-vis des objectifs du PADD ;
- La définition de l'utilisation foncière des sols et leur délimitation afin d'anticiper la réalisation d' équipement public ;
- La valorisation du territoire communal afin de susciter un intérêt pour la découverte du secteur et des activités de loisirs
- L'amélioration des conditions de stationnement et de circulation, en particulier les liaisons douces.

Les orientations relatives à l'habitat traduisent la volonté municipale d'assurer le renouvellement de sa population et cherchent à répondre à la demande de logements en adoptant une organisation spatiale cohérente avec l'évolution que connaît la commune depuis le 19e siècle.

Répondre à la demande logement en respectant les morphologies urbaines

Cette évolution est en effet marquée par l'implantation progressive de constructions au Sud de la rue du Bourget qui a abouti au rapprochement des deux pôles d'habitations d'origine et à l'émergence d'une centralité au Nord. Le projet du PLU approuve ainsi la poursuite de cette forme de développement qui consiste à investir les espaces libres et contigus à l'urbanisation.

L'extension plus récente de l'urbanisation à l'Est de la rue de la Cliquette qui se cantonne à quelques pavillons n'est pas vouée à une extension notable.

Il découle de ce premier axe le choix de **"contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles"**. Cette orientation entérine le choix de ne pas voir l'urbanisation empiéter sur les terres agricoles et le massif boisé. Les futures constructions sont ainsi localisées en continuité du tissu urbain existant et leur potentiel aménagement produira une densification du village qui corresponde à "un développement groupé".

Les entrées de ville

Les trois secteurs potentiellement urbanisables sont tous visibles depuis des voies primaires, ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettront d'**agir sur le traitement des entrées de "ville"**.

Concernant la proposition d'aménagement du secteur en appui de la **rue de la Cliquette**, la création d'une contre-allée parallèle à la RD 54 devra faire l'objet d'un traitement paysager afin d'établir un écran végétal qui permette à la fois de mettre la population à distance des nuisances sonores de la RD 54 et d'assurer une interface harmonieuse entre l'urbanisation et l'environnement naturel (plateau cultivé/ butte boisée).

S'agissant de l'entrée Ouest, **rue du Général de Gaulle**, l'alignement des extensions comme leurs traitements végétalisés favoriseront une transition douce avec le paysage des cultures.

Le secteur qui borde la rue du Jeu d'Arc devra être particulièrement soigné : localisé sur la voie d'entrée principale et relativement vaste, l'aménagement de ce front urbain sera tenu de composer avec la plaine agricole au Sud et la Butte de Mongté au Nord.

La mixité sociale

Ces futures opérations seront de surcroît l'occasion de réagir face au constat établi par le diagnostic en matière d'offre de petits logements, ainsi les aménagements à venir s'attacheront à proposer des petites parcelles et/ou logements adaptés à une population mixte et variée (jeunes ménages, primo-accédants, personnes âgées...).

Les cônes de vue

Enfin le maintien du front urbain de la rue du Bourget comme de ses percées visuelles répond au souhait de conserver la trame originelle de CUISY, cette préoccupation intègre aussi la place faite aux cours communes sur cet axe étroit et dense. Puisque ces espaces communs sont propices à la gestion partielle du stationnement".

Le souci de l'environnement est énoncé dans plusieurs orientations.

Il part du principe que le milieu paysager influe de façon essentielle sur la qualité du cadre de vie. Cuisy ne souffre d'aucune nuisance véritable et bénéficie de points de vue variés, qui peuvent tout autant s'attarder sur les champs de grandes cultures que sur la forêt de Montgé.

En outre les bois denses qui jouxtent l'urbanisation comptent une faune riche qui justifie leur inscription en ZNIEFF 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Le PADD affiche de cette manière la préservation des espaces boisés et des terres agricoles, mais aussi la prise en compte des cônes de vue. Cet objectif renforcé par le PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) concernant la forêt de Montgé est ainsi compatible avec les préconisations du SDRIF (Schéma directeur de la région Ile-de-France) sur le volet de la préservation des espaces naturels.

Cet axe est complété par une orientation qui vise à maintenir et conforter un maillage de liaisons douces à travers le village et en direction des bois.

Le PADD s'attache par ailleurs à la place **des équipements commmunaux et des espaces publics"**.

Il s'agit d'une part de pérenniser la structure d'accueil scolaire dans le cadre du Regroupement Pédagogique Intercommunal sur la commune de CUISY. Aujourd'hui entre 40 et 50 enfants suivent y un enseignement primaire dans un environnement relativement privilégié où la desserte en transports en commun propose une offre alternative à l'accompagnement motorisé individuel.

Le bâtiment scolaire actuel étant relativement obsolète, la possibilité d'une nouvelle édification est actuellement étudiée par les trois communes concernées (Cuisy, Vinantes, Montgé-en-Goële). CUISY offre une opportunité foncière adaptée au lieu dit "le Chateau".

Ce terrain se tient à proximité de la mairie et des terrains de sports et permettrait aux enfants de se rendre sur des espaces de plein air et en forêt en toute sécurité. Il s'agit aussi de concevoir un équipement moins énergivore et plus adapté aux normes requises aussi bien en terme de sécurité qu'environnemental.

Enfin cette option renforcera la centralité du village.

Simultanément la commune tient à maintenir en l'état actuel ses espaces publics, le diagnostic les mentionnant d'ailleurs comme étant de qualité.

L'élaboration d'un maillage vert confortera cet objectif puisque les trois secteurs constructibles devront être dotés d'un cheminement doux.

L'économie

Les orientations relatives à l'économie confortent les activités existantes (activité agricole, zone d'activités de la Turcante) et encouragent le développement de petites activités commerciales et/ou artisanales non polluantes au sein du village.
Le développement du tourisme vert est également un enjeu soulevé par le PADD, il se rapporte à la valorisation du territoire communal.

Le diagnostic établit en effet le manque de lisibilité des cheminements de découvertes possibles en direction de la forêt de Montgé et des accroches existantes depuis le village vers le GR1.

Cette orientation accorde ainsi une attention d'entretien et de mise en valeur des nombreuses sentes présentes sur la commune.

Cette valorisation vise aussi la préservation d'éléments patrimoniaux et d'architecture locale, elle accorde ainsi la possibilité d'une conversion de bâtis agricoles obsolètes afin notamment que le corps de ferme de Chambre-Fontaine se maintienne dans son intégralité.

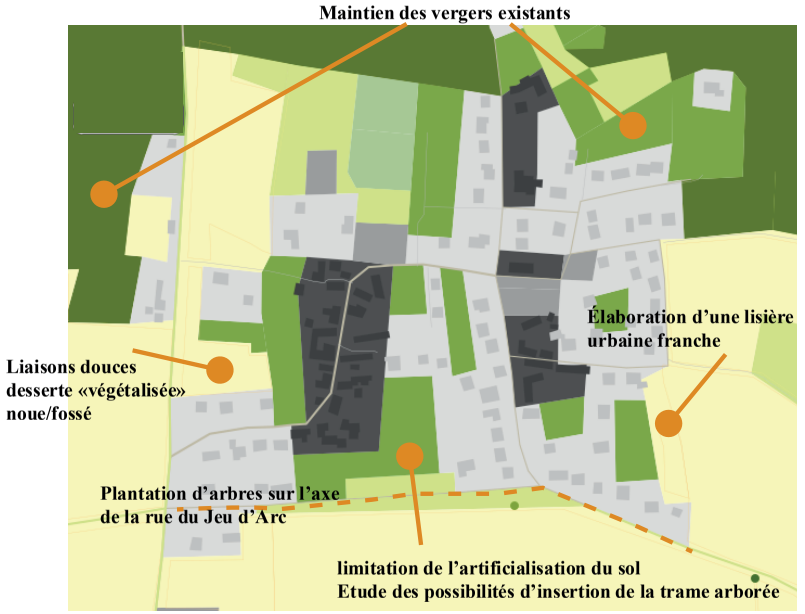
2° Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à encadrer l'aménagement des futures constructions.
Celles-ci s'établissent sur des secteurs à proximité immédiate du tissu urbain existant.
Les OAP participent à la mise en oeuvre d'un développement soutenable en corrélant les constats posés par le diagnostic et les dispositions des lois Grenelle I et II et ALUR.

OAP	Enjeux du diagnostic	Objectifs
OAP n°1 OAP n°2 OAP n°3	Marquer les entrées du village	Renforcer les lisières urbaines
	Pallier au manque de petits logements	Assurer une mixité sociale
	Conforter les sentes rurales	Limiter l'artificialisation des sols Promouvoir les déplacements doux

Elles préconisent différentes mesures qui cherchent à limiter les impacts sur la biodiversité.
Elles favorisent une délimitation urbaine qui assure des transitions douces et intègrent le souci d'une gestion des eaux pluviales au plus près de la source.
La densité brute mentionnée (~18 log/ha) est supérieure à la densité constatée sur l'ensemble du village (tissu ancien ~15log/ha ; tissu pavillonnaire ~9 log/ha).
Elles doivent enfin permettre de conserver le caractère rural et villageois et font une large place aux espaces verts.

Cartographie réalisée à partir d'ECOMOS (Les structures paysagères)
Les OAP ont été élaborées en limitant au mieux les incidences induites par le PLU sur la structure paysagère en place.



Examen du PLU avec les orientations réglementaires du SDRIF

Le SDRIF identifie la commune de Marchémoret en tant que « Bourgs-Villages-Hameaux (BVH)».

Au SDRIF approuvé, les « bourgs, villages et hameaux » sont des communes aux caractéristiques rurales ou de petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emplois, d'équipements et de services de proximité.
Les objectifs poursuivis au SDRIF sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation, le morcellement des espaces agricoles, boisés, naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Le développement autorisé des « BVH » doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, le SDRIF permet une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux.

Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré.

Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

Potentialités de développement tirées de l'analyse des possibilités de densification (p 32 du rapport de présentation)

Potentialités de développement de territoire	
«dents creuses»	10 parcelles pour une surface de 11 460 m2, soit 25 constructions (parcelles d'environ 450 m2) Application d'un taux de rétention foncière de 0,3 (soit 25 x 0,7) = **environ 17 constructions**
division parcellaire	13 parcelles, soit 13 logements supplémentaires Opérations réalisables en tenant compte des réserves émises au diagnostic (problèmes d'accès importants) = **4 constructions**
Total densification	**Environ 21 constructions**
Total U «dents creuses» + division accroissement surfaces urbanisées	21 constructions Environ 28 constructions pour une surface 1, 29 ha Application d'un taux de rétention foncière de 0,3 (soit 28 x 0,7) = **environ 20 constructions**
Total	**41 constructions**

Examen des extensions

La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité accompagné d'une dynamique villageoise due notamment à la proximité d'importants pôles d'emplois (dont la plateforme aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle).

Le souhait de la collectivité d' accueillir une centaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2030 nécessite la réalisation de **41 constructions**, soit une moyenne de 2,8 constructions neuves par an, sur des terrains d'environ 450 m².

Le développement urbain privilégie la densification (remplissage des dents creuses et division parcellaire), mais les potentialités de densification sont insuffisantes pour atteindre l'objectif démographique choisi, d'autant qu'une rétention foncière existe sur le territoire. La commune a en conséquence opté pour **une augmentation modérée des surfaces urbanisées** et conforme aux prescriptions réglementaires du SDRIF soit 1, 29 ha.

Ces extensions concernent des parcelles situées à proximité immédiates du village.

Schéma :
Accroissement de la surface communale des espaces urbanisées + 12 928 m2 (+ 1,29 ha)
Localisation schématique des extensions



Examen du PLU avec les orientations réglementaires du SDRIF

ESPACES URBANISÉS À OPTIMISER
À horizon 2030, augmentation minimale de 10%
de

- **Densité humaine :** Population + Emplois (actuels et futurs) / Superficie de l'espace urbanisé (actuelle et future)
- **Densité moyenne des espaces d'habitat :** Nombre de logements / Superficie des espaces d'habitat

Surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs)

EXTENSION MODÉRÉE DES BOURGS, DES VILLAGES ET DES HAMEAUX :
de l'ordre de 5%

INDICATEURS			
Extension	**Base surfaces urbanisées MOS 2012 : 28, 23 ha**		**Augmentation des surfaces urbanisées**
Prescription du SDRIF + 5 % (horizon 2030)	1, 41 ha		29, 64 ha
Projection communale (2030) Habitat	1, 29 ha		29, 52 ha

Densité spatiale	**Base surfaces urbanisées**		**LOGEMENTS**	**Rapport**
État des lieux en 2015	28, 23 ha (MOS 2012)		170 (Insee 2011)	6, 02 logts/ ha
Presciption du SDRIF + 10 % (horizon 2030)				6, 62 logts / ha
Projection communale (2030)	29, 52 ha		+ 41 logts supplémentaires (dents creuses + extensions) 211 logts	7, 15 logts / ha

Densité humaine	**Base surfaces urbanisées**	**POPULATION**		**Rapport**
État des lieux en 2015	28, 23 ha (MOS 2012)	439 (Insee 2011)		15, 55 habitants / ha
Prescription du SDRIF + 10 % (horizon 2030)				17, 11 habitants / ha
Projection communale (2030)	29, 52 ha	550		18, 63 habitants / ha

C. JUSTIFICATIFS SE RAPPORTANT AU RÈGLEMENT

1. L' OBJECTIF

Avec la mise en oeuvre des opérations décrites par les trois orientations d'aménagement et de programmation et les « dents creuses » dans le tissu urbain existant, la population de CUISY pourrait atteindre 550 habitants à l'horizon 2030 (population communale 439 habitants en 2011).

MÉTHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENT : ZONES UA et UB

Le point mort résulte de l'addition de trois composantes : renouvellement du parc, desserrement des ménages et fluidité des marchés.
Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

L'évolution de la taille moyenne des ménages

Depuis plusieurs décennies, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménages croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage. Ce facteur est donc à prendre en compte dans l'estimation des besoins en logements. L'évolution de la taille moyenne des ménages repose, le plus souvent, sur une projection tendancielle linéaire.

L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique, mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier. Bien souvent, elle s'appuie sur des hypothèses qui s'inscrivent dans la poursuite des tendances récentes et à la nécessaire fluidité du marché.

Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privé et locatif social disparaissent. Les opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent donc être pris en compte.
Les tableaux suivants (sources INSEE et DREAL Sitadel) montrent les étapes de calcul du « point mort », consistant à calculer le nombre de logements nécessaires pour une population stagnante. Le point mort est la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.
Cette notion de « point mort » correspond aux logements qu'il aurait fallu construire dans une hypothèse de stabilité démographique ; s'il y a croissance la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression elle lui est inférieure.

Les besoins en logements liés à ce point mort sont de trois types :

- ***Le renouvellement, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés,***

- ***la compensation de l'accroissement éventuel du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,***

- ***la compensation du desserrement éventuel, c'est à dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants (valorisation du nombre d'habitants des résidences principales sur la taille moyenne des ménages).***

L'effet démographique mesure, quant à lui, la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population : égale au nombre de logements construits moins ceux du point mort.

PÉRIODE 1999 et 2011

R : Calcul du renouvellement du parc de logements

Logements en 1999	151
Logements en 2011	170
Variation du parc entre 1999 et 2011 (VP)	19
Constructions neuves entre 1999 et 2011 (CN)	**19**
(1) Nombre de logements dus au renouvellement (R)	
R = CN - VP	**0**

RSLV : Calcul de la variation des résidences secondaires et des logements vacants

Résidences secondaires (RS)	En 1999 : 9	En 2011 : 6
Logements vacants (LV)	En 1999 : 16	En 2011 : 4
TOTAL	**25**	**10**
(2) Variation des logements RSLV entre 1999 et 2011		
RSLV = (RS10+LV10) - (RS99+LV99)	**-15**	

D : Calcul du desserrement

Population des ménages en 1999 (Pop99)	374
Taille moyenne des ménages en 2011 (TM09)	2,7
Nombre de résidences principales en 1999 (RP99)	126
(3) (Pop99 / TM10) – RP99	**+12**

Le « point mort » (PM) permet de comparer l'évolution du parc logement et l'impact démographique : PM = (1) + (2) + (3)

soit PM = 0 - 15 + 12 = - 3 logements

Le nombre de logements à produire pour répondre au scénario retenu par la commune : PÉRIODE 2015 - 2030

On suppose tout d'abord que la part des résidences secondaires ainsi que celle des logements vacants au sein du parc de logements restera stable sur la période de projection 2015-2030.

Selon le scénario retenu dans le cadre du présent PLU, le nombre de personnes nouvelles à loger pour la période 2015-2030 est d'environ 111 personnes (550-439). À partir de ce chiffre sans tenir compte du point mort, l'objectif de production établi pour 15 ans serait d'environ 3 logements par an : (111/2,5) / 15 = 2,96.

En intégrant les chiffres de projection démographique pour 2030 au calcul du point mort 1999-2011, il est ainsi possible de définir quelle est la production de logements à réaliser pour atteindre l'objectif de population établi selon le scénario tendanciel : 550 habitants en 2030.

Besoins en logements pour produire un effet démographique compatible avec le scénario tendanciel

SCÉNARIO RETENU	
Nouvelle population	**111**
Taille moyenne des ménages	**2.5**
Nombre de ménages à loger	**44**
Logements « point mort »	**- 3**
Logements à produire de 2013 à 2030	**41**
Logements à produire par an à compter de 2013	**2,8**

Le dernier tableau projette une baisse de la taille des ménages (pour la période 2015-2030) de 0,2 passant de 2,7 (2011) à 2,5 (2030) personnes par ménage. Le nombre de ménages à loger correspond essentiellement à un apport migratoire.

Pour que la commune de CUISY puisse atteindre son objectif de croissance démographique en intégrant les personnes « décohabitantes » le nombre de logements à produire est de 2,8 logements (en moyenne) par an.

2. LA PROGRAMMATION

La population de la commune est aujourd'hui d'environ 440 habitants. L'augmentation potentielle de 41 logements conduira à terme à une progression de la population d'environ 110 habitants soit une augmentation potentielle d'environ 25 % de la population actuelle.

Afin d'atteindre son objectif de croissance démographique modérée, la commune prévoit dans son Plan Local d'Urbanisme de répartir les 41 logements àl'intérieur des zones UA et UB.

Le règlement du PLU ne permet cependant pas d'imposer ou de permettre un rééquilibrage entre le pourcentage des petits et grands logements et entre le statut propriétaire/locataire des logements à construire.

En effet, aux termes de l'article L. 123-1-5, le règlement peut définir des règles relatives à la destination des constructions autorisées, mais complétées par celles de l'article R. 123-9, il ressort que le règlement ne peut opérer de différenciations qu'entre les neuf destinations limitativement énumérées.

Contrairement aux POS, un règlement de PLU ne dispose donc plus de la possibilité de distinguer le logement collectif de l'habitat individuel, cette catégorie relevant de la destination « habitat ».

3. DISPOSITION DES ZONES

Dispositions propres à la zone UA

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Industrie, fonction d'entrepôt, agricole ou forestière
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	Habitation, hôtellerie, bureaux, commerce, artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation dans une bande de 20 m de l'alignement : soit en limite de la voie de desserte soit en retrait sous condition
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Les constructions pourront être implantées sur ou en en retrait des limites séparatives En cas de recul : 4 m minimum en cas de baies et 2,5 m minimum en cas de murs aveugles.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	50 %
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Faîtage 11 mètres
ESPACES VERTS	30 % d'espaces verts minimum

Cette zone concerne la partie ancienne du bourg. Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations notamment comme les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôt ou agricoles.

Afin de favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel et une densité urbaine conforme à la typologie du tissu urbain ancien des villages ruraux, le règlement de la zone UA fixe un coefficient d'emprise au sol de 50%. La hauteur maximum au faîtage est limitée à 11 m afin de garantir le maintien de l'identité communale.

Les règles de densité sont gérées par l'emprise au sol (article UA.9) et la hauteur (article UA.10).

L'implantation des constructions est possible à l'alignement et sur les limites séparatives pour assurer la continuité du bâti ancien.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres. Cette souplesse est de nature à répondre aux difficultés de stationnement que l'on rencontre dans le tissu ancien (assez dense) et notamment le cas des cours communes. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations de stationnement soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

L'article UA.13 Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 30 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 30 %).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (à titre indicatif, un sol en grave ou sable traité chimiquement n'est pas perméable).

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme que les PLU peuvent :

« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Enfin, diverses règles d'aspect extérieur doivent garantir le respect de l'architecture traditionnel local : notamment les matériaux de toiture et des types de clôtures.

Dispositions propres à la zone UB

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Industrie, artisanat, fonction d'entrepôt, exploitation agricole ou forestière, hôtellerie, commerce
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	Habitation, hôtellerie, bureaux, commerce, artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Bande de constructibilité de 50 m et au-delà seules les réhabilitations de bâtiments existants et les extensions sont autorisées Implantation avec un recul au moins égal à 6 mètres et obligatoirement dans une bande de 50 m de l'alignement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Implantation en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales En cas de recul : 4 m minimum en cas de baies et 2,5 m minimum en cas de murs aveugles.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	30 %
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Faîtage 11 mètres
ESPACES VERTS	30 % d'espaces verts minimum

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations notamment comme les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, agricoles, et la logistique sont interdites.

Contrairement à la zone UA, l'implantation des constructions est davantage en retrait de l'alignement et des limites séparatives pour assurer une trame urbaine plutôt « aérée », mais avec une possibilité de densification urbaine.

Aussi l'emprise au sol maximal est plus faible que la zone UA, soit 30%.

Afin de garantir une certaine possibilité de densification du tissu pavillonnaire, la bande de constructibilité a été fixée à 50 m de l'alignement ou de la voie de desserte.

La hauteur au faîtage en zone UB est comme en zone UA limitée à 11 mètres conformément à l'existant.

Les règles de densité sont aussi gérées par l'emprise au sol (article UB.9) et la hauteur (article UB.10).

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé obligatoirement sur le terrain propre à l'opération

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 30 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 30 %).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (à titre indicatif, un sol en grave ou sable traité chimiquement n'est pas perméable).

Enfin, diverses règles d'aspect extérieur doivent garantir le respect de l'architecture traditionnel local : notamment les matériaux de toiture et des types de clôtures.

Dispositions propres à la zone UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir exclusivement des installations et équipements collectifs d'intérêt général.

Le règlement de cette zone est adapté afin de répondre à la nécessité de recevoir des types d'installations aussi diverses qu'un transformateur électrique, une salle culturelle ou une salle des sports

Dispositions propres à la zone Ux

Il s'agit d'une zone d'activités de vente de pièces détachées d'occasion de véhicules à moteur.

Cette zone est notamment concernée par le secteur non aedificandi (lisière de 50 mètres) d'un massif boisé de plus de 100 hectares dont les contours sont définis sur les documents graphiques.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires à l'activité de vente de pièces détachées d'occasion de véhicule à moteur.

Cette zone ne fixe pas d'emprise au sol maximale, mais limite la hauteur au faîtage à 11 mètres afin de préserver le paysage environnant.

Dispositions propres à la zone A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Industrie, fonction d'entrepôt, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, habitation sauf gardiennage, artisanat.
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	À : Exploitation agricole ou forestière, habitation pour gardiennage, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Azh : Seules les constructions et installations d'équipements strictement liés et nécessaires à la protection, la gestion et la valorisation du milieu pour le public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement des voies.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Pas de règle.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11 m habitation et 15 m bâtiments agricoles.
ESPACES VERTS	Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Toutefois, la diversité agricole est autorisée pour permettre de valoriser ce secteur économique.

La zone est divisée en deux secteurs : A et Azh. Le secteur A n'autorise que les bâtiments nécessaires à l'exploitation des activités agricoles ou forestières. Le secteur Azh concerne les berges du Ru de la Fourcière, il interdit tout ouvrage portant atteinte à la zone humide.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme qui stipule que les PLU peuvent :
« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) et D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit C ou D, les constructions (habitat agricole) devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

Dispositions propres à la zone N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Industrie, fonction d'entrepôt, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, habitation, artisanat, exploitation agricole
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	Na : Toute construction est interdite à l'exception des ouvrages nécessaires à l'exploitation ou la gestion du massif boisé. Nc : Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sol (gypse)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Les extensions des constructions existantes devront être à l'alignement ou en retrait de 6 m minimum
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Implantation en limite ou en retrait de 10 m minimum
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Pas de règle.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11 mètres.
ESPACES VERTS	Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

La zone est divisée en deux secteurs : Na et Nc. La zone Na est totalement inconstructible en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Le secteur Nc est réservé à l'exploitation d'une carrière de gypse.

Cette zone est située dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007.

Récapitulatif des réponses apportées par le PLU vis-à-vis des dispositions réglementaires et recommandations environnementales

Compatibilité	SDRIF		SDAGE de Seine Normandie	Réponses du PLU
Développement urbain	Développement modéré	extension urbaine de l'ordre de 5%	Préserver la ressource en eau ; contraindre la constructibilité sur les zones humides avérées et potentielles.	• ***le développement urbain privilégie la densification le remplissage des «dents creuses» et limite l'accroissement des espaces urbanisés à 1,29 ha*** • ***Aucune zone AU n'est prévue*** • ***Les futures constructions devront prévoir la gestion et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.*** • ***Aucune construction n'est admise en zone humide d'alerte de classe 3.***
Consommation des espaces	Lutte contre l'étalement urbain / Objectifs de modération			• ***Le PLU délimite clairement l'urbanisation et freine le mitage en lisière de forêt et à l'Ouest de la rue de la Cliquette.*** • ***Les règles énoncées au règlement favorisent la densification.***
Terres agricoles	Mesures de conservation / Trame verte			• ***La pérennité de l'activité agraire est assurée par un classement en zone A.*** • ***Le PLU limite fortement la consommation des terres agricoles (1, 29 ha)***
Massif boisé				• ***Les bois localisés sur Cuisy sont protégés (art L 130-1 du Code de l'Urbanisme) par un règlement qui interdit toute construction.*** • ***La préservation des vergers en Nord assure une zone tampon et jugule l'articialisation des sols.***
Continuités écologiques	Trame verte	Maintien ou restauration		• ***Deux continuités sont actuellement existantes, l'un se situe au sein du massif boisé protégé, l'autre sur un axe Ouest-Est localisé sur l'espace médian qui sépare la Turcante du village. Cette dernière continuité est préservée par un classement en zone A et l'orientation du PADD qui y institue en partie une zone tampon pour protéger la population d'éventuelles nuisances de la ZA.***

Compatibilité	**SDRIF**		**SDAGE de Seine Normandie**	**Réponses du PLU**
Prise en compte des zones humides	Respect de la Trame verte et bleue		Interdire des usages incompatibles avec la préservation des milieux concernés	• ***Le projet communal ne prévoit aucune implantation ou usage susceptible de dégrader ces milieux*** • ***Proposition de zonage spécifique : Azh***
PDUIF (plan de déplacement urbain ÎdF)	Promouvoir et organiser les déplacements alternatifs à la circulation motorisée individuelle			• ***Élaboration d'un maillage vert*** • ***Prise en compte des liaisons douces***
Prise en compte :				
Aléa retrait gonflement des argiles				• ***Aucune intensification ou nouvelle implantation n'est prévue sur les zones impactées par cet aléa***
Coulée de boues/ ruisselements				• ***La commune a engagé à cet égard des travaux au niveau du terrain nommé la Cliquette (parcelles n° A 635-636 à 643)***
Archéologie Servitudes				• ***Documents fournis en annexe***

Le SCOT (Schéma Directeur du Canton de Dammartin-en-Goële) est caduc depuis le 14 /12/2010,
le SAGE est actuellement en révision.
Il conviendra toutefois de prendre ces documents en compte à l'achèvement de leur élaboration et révision.

VI. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

COMPATIBILITÉ AVEC LES PRINCIPES DES ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

D'une manière générale le P.L.U s'inscrit à la base d'une hiérarchie de normes supra-communales avec lesquelles il doit être compatible. Ces contraintes supra-communales ont été mentionnées dans le « Porter à Connaissance ».

La commune de CUISY est soumise :

Au contenu des articles L.110 L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui précisent les conditions générales que doit respecter un PLU.

Les articles **L.110** et **L.121-1** déterminent les principes directeurs que doit respecter un PLU. En plus du principe d'équilibre qui était déjà présent dans l'ancien article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, le nouvel article L.121-1 rend opposables les principes d'une « diversité des fonctions urbaines et d'une mixité sociale», ainsi que d'une « utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux».

✓ **Article L.110** : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre se ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie , d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

✓ **Article L.121-1** :Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° 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.
2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des 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 transport et de la gestion des eaux.
3° 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.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Le territoire communal de Cuisy recense plusieurs enjeux environnementaux qui doivent être pris en compte :

- **En terme de biodiversité** : La protection de la forêt de Montgé
- **En terme d'équilibre d'occupation des sols** : La préservation des terres agricoles
- **En terme de morphologie urbaine** : *un développement modéré*, tel que préconisé par le SDRIF *s'agissant des villages, bourgs et hameaux.*

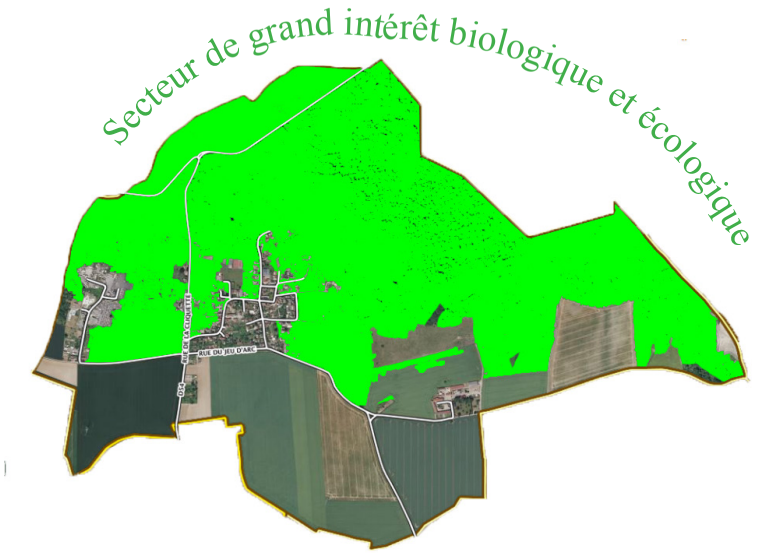
L'ensemble des pièces qui composent le PLU a été mobilisé afin de produire un projet urbain compatible avec les différents enjeux relevés ci-dessus.

■ Biodiversité

L'intérêt régional et national concernant la forêt de Montgé protégée par un PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière), et répertoriée en ZNIEFF 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) est réaffirmé dans le projet urbain du PLU.

Le PADD prévoit en effet des mesures en faveur de la biodiversité au travers des orientations suivantes :

- ✓ Contenir l'urbanisation diffuse dans ses limites actuelles.
- ✓ Assurer la protection du patrimoine naturel.
- ✓ Protéger l'espace boisé.
- ✓ L'élaboration d'un maillage vert.



La protection du massif boisé est traduite au règlement par son classement en zone N qui interdit strictement toute nouvelle amputation foncière sur cette emprise. Par ailleurs la proximité de cette entité paysagère de qualité offre un potentiel de développement de tourisme vert qui justifie sa mise en valeur et explique la volonté municipale d'accorder une attention particulière à l'entretien et la visibilité des chemins ruraux. L'intention communale vise aussi à sensibiliser la population vis-à-vis du massif forestier et cherche à enrayer les intrusions fréquentes d'engins motorisés sur les lieux.

L'implantation de lisières végétales à l'interface des zones d'urbanisation et des zones naturelles soutiendra la présence d'une faune particulière en appui du village telle qu'elle a été identifiée pour la délimitation de la ZNIEFF.
Les espaces de qualité paysagère, tels les vergers au Nord, sont classés en zone naturelle.

■ Morphologie urbaine

Le PADD répond aux objectifs sur la réalisation de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux existants :

- En densifiant l'existant et en freinant la progression de l'urbanisme linéaire, par une délimitation stricte du bâti existant, les possibilités de construction se situant dès lors à l'intérieur de ces limites.
- Par un découpage « fin », notamment des secteurs urbains, qui tient compte des caractéristiques typo-morphologiques existantes ainsi que des caractéristiques de chaque zone, pour en limiter l'éclectisme et assurer une certaine cohérence interne, tant esthétique que fonctionnelle.

■ Les terres agricoles

L'orientation,

✓ Pérenniser l'activité agricole, affiche clairement la volonté de protéger les grands espaces cultivés de tout mitage, cette orientation est reprise par le règlement par un classement en zones A.

Les extensions sont constituées uniquement de parcelles qui jouxtent l'urbanisation existante et limitent la consommation des terres agricoles à 1,29ha

■ la préservation des espaces naturels et agricoles :

est assurée par

- L'équilibrage spatial préconisé par le PLU qui favorise le développement «groupé» du village par le comblement de dents creuses, et des parcelles partiellement enclavées.
- Cette délimitation de l'urbanisation assurera une certaine capacité d'accueil, tant en matière de population que d'activités (intégrées à leur environnement), correspondante aux objectifs de croissance que s'est fixée la commune.
- La typologie rurale est conservée avec le classement intégral des terres agricoles en zone A et Azh et celui du massif boisé comme des vergers au Nord en zone N. La qualité du cadre de vie se trouve ainsi confirmée avec la garantie de préservation de l'environnement agricole et naturel, mais aussi avec l'orientation qui vise le maintien des cônes de vue.

La collectivité a ainsi montré son souci de gérer l'évolution de l'urbanisation d'une façon économe et cohérente, en préservant les grands équilibres et les sites sensibles. Le classement dans le PLU de zones A et N permet à la commune de gérer et de préserver les espaces cohérents présentant des spécificités (telles que les les grandes entités agricoles et la butte boisée), contribuant ainsi à préserver le caractère et le cadre de vie.

■ Prise en compte du risque inondation :

- Les investigations, menées par la COMMUNE, ont mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux pour lutter contre le ruissellement et les inondations au niveau des terrains nommés la Cliquette. Ces désordres sont dus principalement à la topologie du terrain en amont et à l'absence de réseau des eaux pluviales. Pour pallier à cette problématique le PLU préconise la mise en place de fossés ou noues sur les zones U concernées, l'aménagement du secteur en appui de la rue de la Cliquette propose à ce titre l'élaboration d'une sente piétonne couplée à une noue paysagère.

THÉMATIQUES	INCIDENCES
Gestion raisonnée de l'espace	L'organisation de l'urbanisation, en privilégiant le développement des secteurs déjà construits, permet le maintien des vastes espaces ouverts à vocation agricole, caractéristiques de la commune de Cuisy.
Biodiversité	Le PLU s'inscrit pleinement dans l'action engagée par l'AEV (agence des espaces verts d'Île-de-France) puisque la protection et la valorisation de la forêt de Montgé fait l'objet d'Orientations du PADD. De plus la municipalité a souscrit au maintien des vergers au Nord de l'urbanisation.
Qualité des sols	Le PLU de Cuisy n'a pas d'incidences particulières sur la qualité des sols.
Gestion des déchets	La gestion des déchets relève de la compétence de la Communauté de communes «Plaines et Monts de France» pour la collecte des ordures ménagères et la collecte sélective par apport volontaire.
Nuisances, le bruit, le risque inondation	La commune est concernée par les zonages C et D du PEB (Plan d'Exposition au Bruit). L'enveloppe urbaine reste restreinte à la zone D. Le PLU de Cuisy n'a pas d'incidences particulières sur le bruit. Il établit par ailleurs une zone tampon entre les secteurs à vocation résidentiels et le secteur de la Turcante dédié aux activités. L'OAP n°1 liée à l'aménagement de parcelles en appui de la rue de la Cliquette prévoit un rideau végétal de façon à réduire les nuisances sonores générées par le trafic viaire de cet axe. Les potentielles coulées de boues sont prises en compte par le PLU par le biais d'aménagement de fossés et de noues sur les secteurs sensibles.
La gestion de la ressource en eau	La Communauté de communes «Plaines et Monts de France» est compétente pour l'alimentation en eau potable de Cuisy. La ressource disponible est estimée suffisante pour répondre aux besoins de la population future.
La gestion de l'énergie	Les questions relatives à l'énergie n'ont pas été développées dans l'état initial de l'environnement, faute de données disponibles. L'évaluation des incidences du PLU sur la gestion de l'énergie ne peut être connue, toutefois le PLU encourage pour toutes les futures opérations le recours aux énergies renouvelables.

THÉMATIQUES	INCIDENCES
La gestion des déplacements	L'accueil de populations nouvelles générera des flux de circulation automobile supplémentaires. Le PLU intègre, au travers du développement des liaisons piétonnes, la question de la gestion des déplacements.
Zones Humides	Les secteurs humides du fond de vallée du Ru de la Fourcière , et les zones d'enveloppe d'alerte de classe 3 ne sont l'objet d'aucun projet lié à une artificialisation des sols.
L'exploitation du sous-sol	Le PLU de Cuisy n'a pas d'incidences particulières sur l'exploitation du sous-sol, il tient cependant compte de l'exploitation du Gypse en tant qu'enjeu d'envergure nationale.
Qualité de l'air	La mesure de la qualité de l'air à Cuisy peut se lire à travers les données relevées par la station basée sur Montgé-en-Goële. Ces données attestent d'un taux annuel de dioxyde d'azote et de benzène inférieur à la moyenne de l'ensemble des stations de l'agglomération parisienne. Tandis que les niveaux d'ozone sont supérieurs à ceux de l'agglomération. Le PLU ne prévoit pas d'éléments susceptibles de modifier ces données.

VII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Les tableaux suivants permettront à la commune de CUISY de mesurer l'évolution de son PLU au regard des données que fourniront les différents indicateurs .

Nature de l'indicateur	Description	Unité	Fréquence	Source des données	Thématique renseignée
Indicateurs liés à l'urbanisme et au logement					
Densité de l'habitat, formes urbaines	Évaluer le nombre de nouveaux logements	Logement/ha	Annuelle	Commune INSEE Sitadel	Objectif de densité, préservation Paysage
Consommation d'espace	Évaluer la consommation annuelle des espaces nouveaux	ha	Annuelle	Commune Base de données Corine Land Cover	Préservation patrimoine naturel, biodiversité, paysage
Diversité des logements	Évaluer le nombre de résidences principales, de logement collectif, de logement sociaux	nombre/an	Annuelle	Base de données Sitadel Permis de construire	Mixité sociale

Nature de l'indicateur	Description	Unité	Fréquence	Source des données	Thématique renseignée
Indicateurs liés à la mobilité					
Déplacements doux	Création connexion, localisation	nombre	Tous les 3 ans	Commune	
Indicateurs liés à la préservation des espaces agricoles et naturels					
Part de la SAU	Évaluer la présence de l'agriculture sur la commune	ha	Tous les 3 ans	Chambre d'agriculture 77	Préservation de l'espace agricole
Nombre de sièges d'exploitation	Évaluer l'importance économique de l'agriculture	Emploi total	Tous les 3 ans	Chambre d'agriculture 77	Mesure du poids économique de l'agriculture
Suivi des points de fragilité de la TVB	Analyser la préservation effective de la TBV (mare de la commune)	Critère : bon, moyen, critique.	Tous les 3 ans	DDTM	
Indicateurs liés à la production d'énergie et à la gestion des déchets					
Énergies renouvelables	Identification des différentes installations	Nbre /an	Annuelle	Commune	Changement climatique / ressource énergétique
Quantité de déchets collectés	Suivre la quantité de déchets ménagers collectés	Tonne/an	Annuelle	Syndicat	Déchets
Indicateurs liés au dynamisme local					
Dynamisme économique	Implantation commerciale, artisanale Évolution filière agricole, loisirs	Nombre/ an typologie	Tous les 3 ans	Commune CCI Chambre d'agriculture	Diversité des fonctions urbaines