PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CUISY

APPROBATION

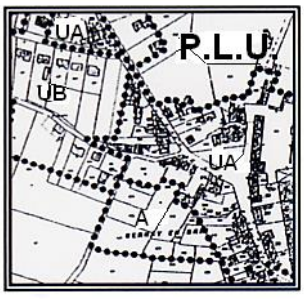
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

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°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CUISY (77)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cabinet d'Urbanisme Francois Xavier
3 E rue Saint Geroges
77 840 Coulombs en Valois
Tél. : 06 80 70 47 51
urba.francois@gmail.com

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

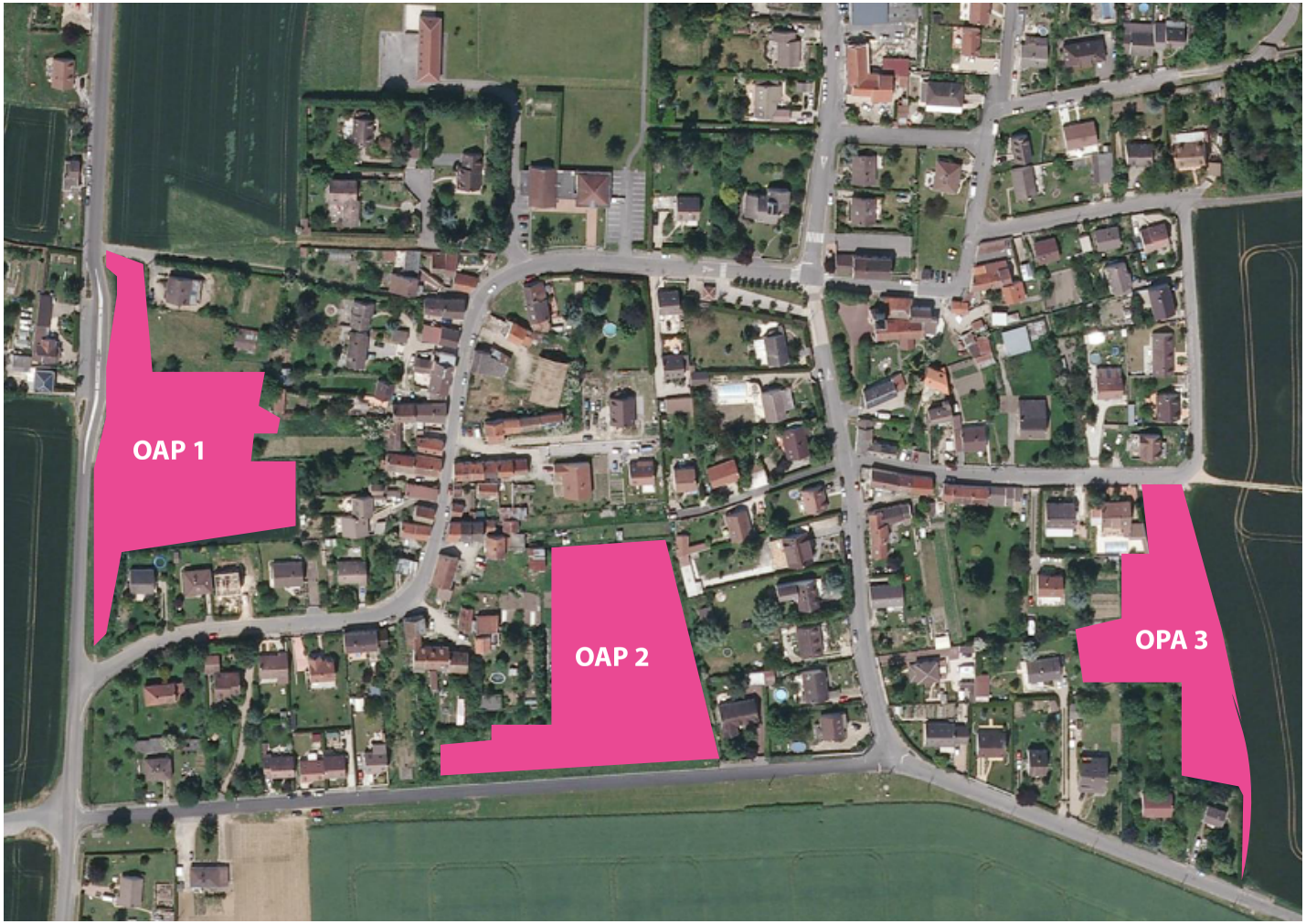
Lorsque le PLU est communal, les OAP ne peuvent comprendre que les dispositions portant sur l'aménagement :
Les orientations relatives à l'aménagement peuvent :
Définir les actions et opérations nécessaires pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire à ces objectifs en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est intangible.

Localisation des OAP 1.2.3



OAP. 1 Secteur Est

Présentation du site :

L' emprise délimitée correspond à 6748 m2.
Il s' agit à l'heure actuelle d'un champ enclavé entre la zone UA, une des parties les plus anciennes du village et la départementale n°54 (***rue de la Cliquette***).
La ***ruelle du Bourget*** qui apparaît sur le plan cadastral et sillonne du Sud au Nord est aujourd'hui cultivée.
L' ensemble forme un petit plateau qui surpomble le bourg ancien à l'Est et la plaine agricole au Sud.
Les parcelles concernées présentent une relative planéité, elles s' appuient sur la ***rue de la Cliquette*** tandis qu'au Nord une sente piétonne offre un cheminement en direction du centre qui débouche au départ de la ***rue du Bourget.***

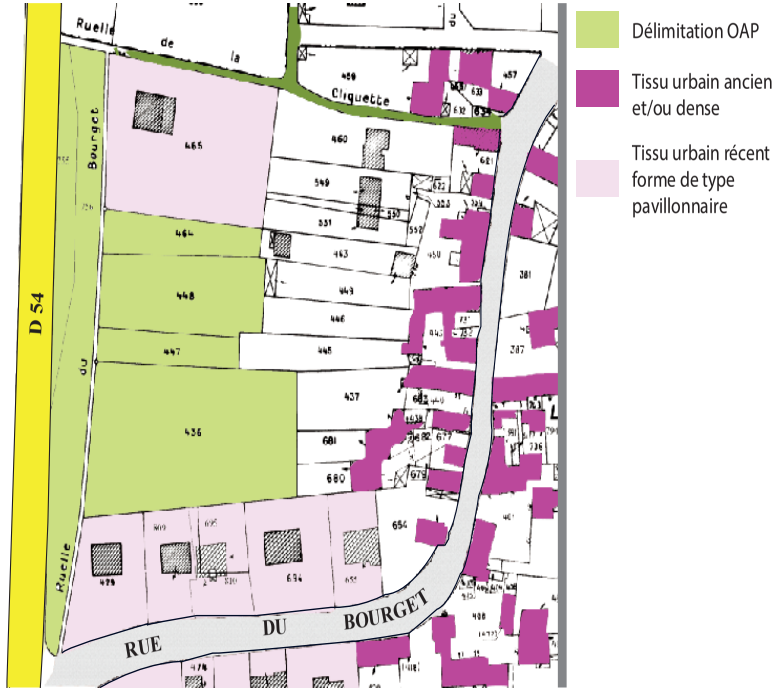


Objectifs d'Aménagement :

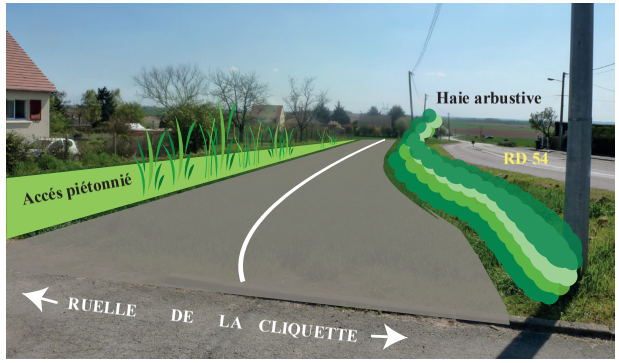
Poursuivre le développement en minimisant la consommation d'espace.
Cet espace libre accueillera uniquement des constructions à vocation d'habitation.

L'aménagement du site vise à :

- combler une dent creuse ;
- réaliser une opération d'ensemble ;
- rester cohérent avec les constructions alentour (R+C à R+1+C, lotissement pavillonnaire) ;
- connecter par une liaison douce le nouveau secteur au centre (mairie, école et aux terrains de sport au Nord) ;
- gérer les contraintes d'accès ;
- conserver des espaces ouverts ouvrant des vues sur le grand paysage.



Principes d'Aménagement :



L' aménagement du secteur doit répondre aux préoccupations suivantes :

- ☞ ne pas reporter le flux automobile de la nouvelle population sur la rue du Bourget,
- ☞ conserver le caractère rural de la commune en confortant les sentes d'antan,
- ☞ faciliter les échanges entre les nouveaux habitants et les habitants installés via des sentiers champêtres.

L 'accès aux nouvelles constructions sera assuré par la réalisation, à partir de la ***ruelle de la Cliquette*** d'une voie parallèle à la RD 54 sous forme de contre-allée.
Celle-ci sera ornementée d'une haie arbustive d'essences locales qui assurera une mise à distance visuelle et sonore des futurs habitants vis-à-vis de la départementale.

Cette desserte motorisée sera couplée d'un cheminement piétonnier qui contournera l'urbanisation vers l'Est.
Le choix de ce positionnement résulte d'une volonté de faire de ce sentier un espace partagé à la fois par les résidents de ce nouvel aménagement et ceux des parcelles adjacentes déjà urbanisées. Il pourra par ailleurs à terme constituer une servitude de passage dans le cas où d' éventuelles constructions viendraient s' établir à proximité. Ce chemin se connectera à la ***sente de la Cliquette*** en direction du centre et des équipements municipaux (Mairie, terrains de sports, future école...).
L' aménagement de l' ensemble proposera des lots de tailles variées accessibles pour partie à l'installation de primo-accédants et/ou population en recherche de logements plus adaptés à leurs besoins (déco-habitants, jeunes couples, personnes âgées...).

L' implantation devra permettre une optimisation, une économie de l' espace, et une réduction des dépenses énergétiques. On privilégiera en conséquence :

- Une implantation en bord de parcelle ;
- Une réduction des surfaces consacrées à la voiture au profit des jardins et volumes habitables ;
- Une orientation Sud
- Des formes de regroupement (continuité des bâtis, mitoyenneté, garages groupés.)

SCHÉMA DES GRANDS PRINCIPES D' AMÉNAGEMENT

1. Accès sécurisé à partir de la RD 54, à la croisée Ruelle / Rue de la Cliquette
2. Création d'une contre-allée zone de circulation à vitesse réduite
3. Optimiser l'espace en privilégiant le principe de garages groupés et en minimisant les accès multiples aux différentes parcelles
4. Principe de création d'une liaison douce (tracé à définir) connectée à la ruelle de la Cliquette
5. Aménager des lots parcellaires de tailles variées



Existant

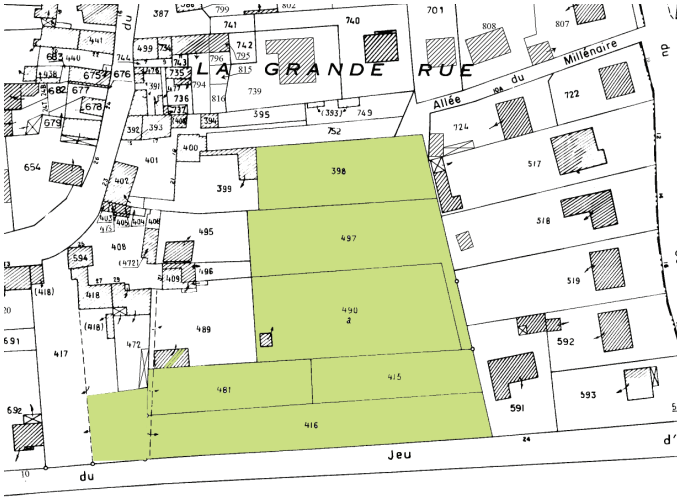
- Tissu ancien
- Bâtiments annexes
- parcellaire récent

Nouvel aménagement

- Espace dédié à l'habitat 4681 m2
- Espace dédié à la desserte
- Aménagement paysager de la contre-allée Implantation d'une haie brise vue d'essence locale

OAP. 2 Secteur SUD







Présentation du site :

L'emprise représente un peu plus de 7000 m2. Cet emplacement est le résiduel d'un espace central autrefois plus vaste consacré aux cultures tandis que l'habitat se cantonnait alors soit à l'Ouest, le long de la ***rue du Bourget***, soit à l'Est du tracé dessiné actuellement par la ***rue du Général de Gaulle*** et la ***rue de la Glaisière***. L'évolution relativement récente du village montre un remplissage progressif où l'urbanisation disjointe tend peu à peu à se substituer à cet espace au profit d'une forme villageoise plus resserrée et groupée.

Il constitue aujourd'hui une friche urbaine verte bien entretenue où la prairie fait place à quelques fruitiers et sert occasionnellement de pâture pour des chevaux.

La desserte est assurée par la ***rue du Jeu d'Arc***, principale entrée du village. On note une légère déclivité topographique. À l'Est et à l'Ouest, le long de la ***rue du Jeu d'Arc***, les constructions sont de type pavillonnaire. Au Nord, les parcelles sont au contact de fonds de jardins en lanières horizontales étroites desquels on perçoit les maisons agglomérées et légèrement surélevées qui bordent la rue du Bouget. Au Sud la plaine agricole s'étend à tout l'horizon.
Suite au diagnostic de territoire, le P.A.D.D. a identifié cette friche comme une des dents creuses susceptibles d'accueillir à terme de nouveaux résidents en épargnant le foncier agricole et forestier, toutefois au regard de sa localisation et de sa contenance l'urbanisation du site sera particulièrement attentive à garantir un aménagement d'ensemble cohérent.

Objectifs d'Aménagement :

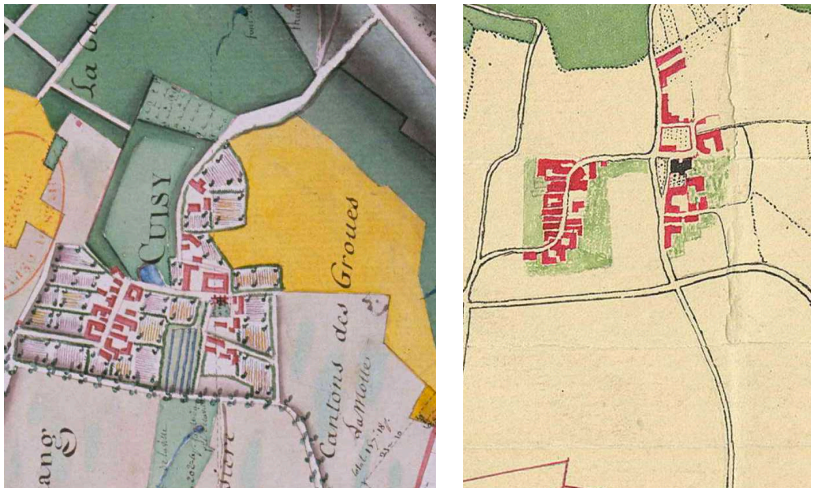
Il s'agit de poursuivre le rapprochement progressif des deux anciennes localisations villageoises autrefois distantes

Enjeu : Investir l'espace en maintenant l'identité villageoise de Cuisy encore doté d'importants espaces de respiration.

☞ L'aménagement de ce secteur devra être respectueux de l'identité locale rurale.

Cet espace libre accueillera uniquement des constructions à vocation d'habitation.
L'aménagement du site vise à :

- combler une dent creuse ;
- réaliser une opération d'ensemble ;
- rester cohérent avec les constructions alentour ;
- connecter par une liaison douce le nouveau secteur à la rue du Général de Gaulle ;
- maintenir les vues sur le paysage de la butte boisée de la Goêle et la plaine agricole.



Extraits des Plans d'intendance et de la monographie qui révèlent la brèche urbaine au Sud.

La (ou les) opération(s) devra(ont) respecter les principes d'aménagement et l'esprit des dispositions qui vont suivre. La commune n'étant pas propriétaire des terrains, il peut être considéré qu'il s'agit ici d'un cahier des charges à l'attention des aménageurs futurs.

Principes d'Aménagement :

L'accès motorisé à la zone se fera à partir de la ***rue du Jeu d'Arc***, par une desserte interne principale dotée d'une placette de retournement. Cette voie de roulement sera assortie d'une allée dédiée aux modes de circulation douce qui assurera la liaison avec l'allée du Millénaire.
Il n'est pas déterminé d'emprise minimale pour la voie motorisée, toutefois son calibrage devra répondre au caractère strictement résidentiel de la zone.

Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat (maisons individuelles, maisons mitoyennes ou jumelées, maisons en bande...) permettant la réalisation des objectifs suivants :

- Construction d' environ 13 logements sur l'ensemble de la zone, c'est-à-dire respecter une densité moyenne de près de 18 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- Une réflexion architecturale et paysagère devra être produite pour préserver la visibilité de la ligne de crête de la butte boisée de même que l'intimité de chacune des constructions (travail sur les vues, les vis-à-vis, le paysagement...etc).

Espaces libres communs

Des espaces libres communs aux lots devront être prévus, soit 7% de la surface du tènement (ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire).
Ces espaces pourront être localisés dans l'axe de la voie de desserte principale en frange Nord du tènement pour laisser la possibilité de bouclage à plus long terme ou d'espace traversant.
Les espaces libres communs ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.
Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

Gestion des eaux pluviales

L'emplacement présente un dénivelé doux, toutefois toutes les dispositions devront être prises afin que les eaux de ruissellement puissent être infiltrées le plus directement possible (tranchées d'infiltration par exemple). Le recours à l'utilisation de matériaux poreux ou minimisant l'imperméabilisation des sols est à privilégier.

Gestion des déchets

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagers et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers. Un unique emplacement de ce type sur l'ensemble du secteur pourrait être à positionner en entrée Sud de la zone en limite de la voie communale existante.

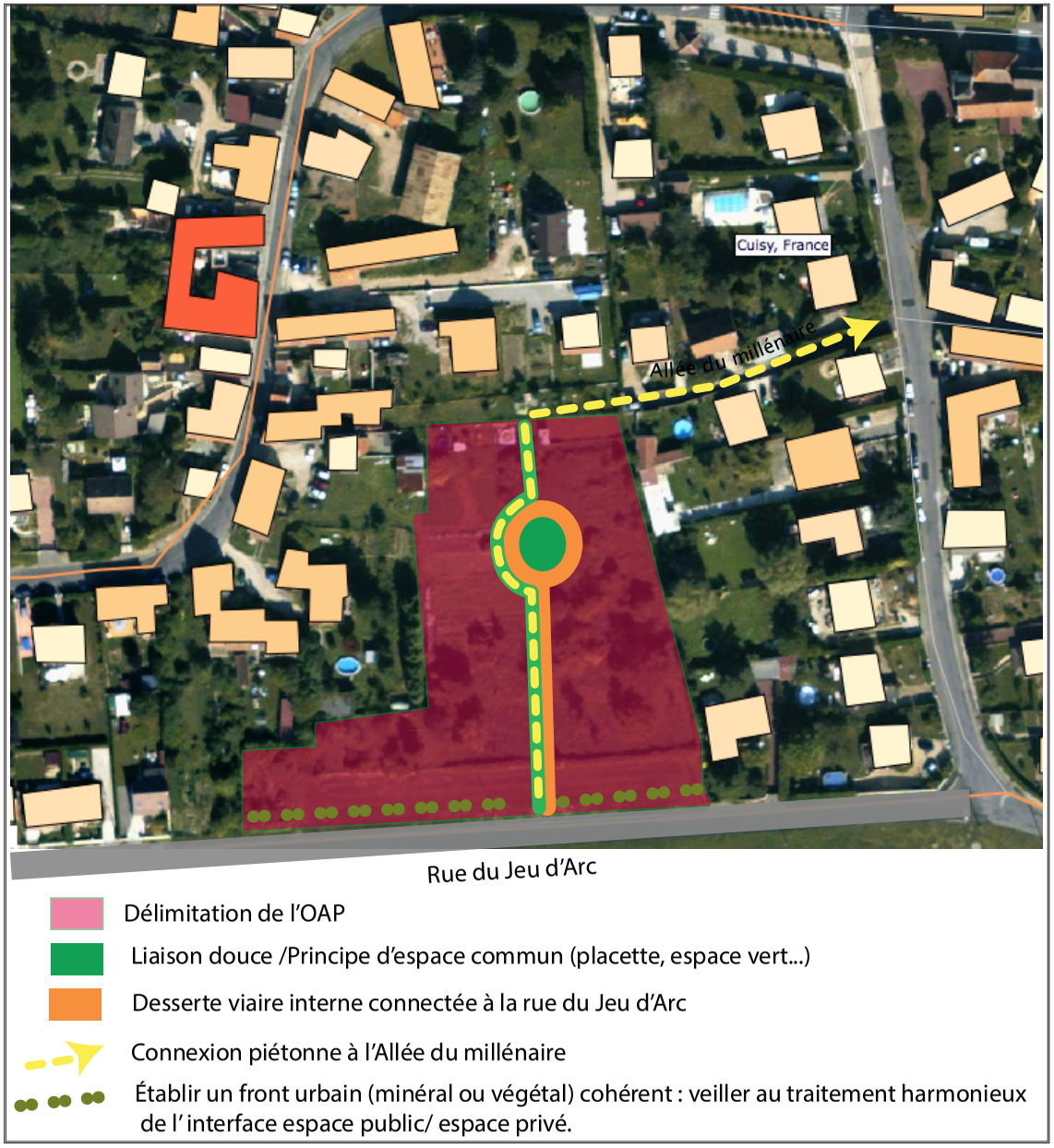
Végétalisation et traitement paysager

La végétation joue un rôle important au niveau paysager et favorise l'insertion urbaine. Une transition devra être trouvée sur la frange Nord pour garantir un contact harmonieux entre les constructions neuves et le bâti local.
Les abords de voirie et les cheminements devront faire l'objet d'un traitement végétal et pas uniquement minéral. La séparation des usages par des bandes enherbées et par une végétation rampante et/ou un traitement minéral ne réclamant que peu d'entretien (type pouzzolane) peut utilement être mise à profit.
L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est réclamée.
Une étude devra par ailleurs être menée concernant la trame arborée existante (présence de fruitiers) et de sa possible intégration au sein des futures constructions.

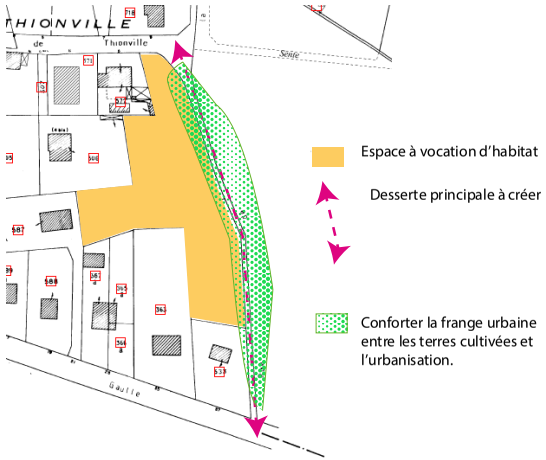


vue depuis la ruelle du millénaire des fonds de jardin, en arrière-plan le bâti de la rue du Bourget

SCHÉMA DE PRINCIPE :



OAP. 3 Secteur Sud-Est



Présentation du site :

L'emprise est équivalente à environ 3750 m2 (déduction faite de la voirie à créer). Il s'agit de la partie Est du village en direction de ***Chambre-Fontaine***.
Les terrains sont composés de parcelles au voisinage de l' urbanisation existante et de terres aujourd'hui cultivées. Ils étaient intégrés aux terres agricoles (zone NC) du POS, mais s'apparentent depuis longtemps à une trame jardin, où l'activité agraire serait gênée en terme d'accès.
Un chemin rural partiellement cultivé longe le périmètre.

Objectifs d'aménagement :

L'urbanisation du secteur doit permettre de compléter l'enveloppe urbaine en continuité du bâti existant.

Il s'agit :

- de pourvoir au besoin de logements sur la commune,
- d'assurer une greffe urbaine en comblant une dent creuse,
- d'agir sur l'entrée Est du village,
- d'assurer une lisière douce avec l'environnement agricole et naturel,
- de s'appuyer sur le tracé du chemin rural pour desservir les nouvelles constructions et relier la ***rue de Thionville*** à la rue du ***Jeu d'Arc.***



OAP relative à la préservation du patrimoine bâti communal



INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DE LA COMMUNE DE CUISY

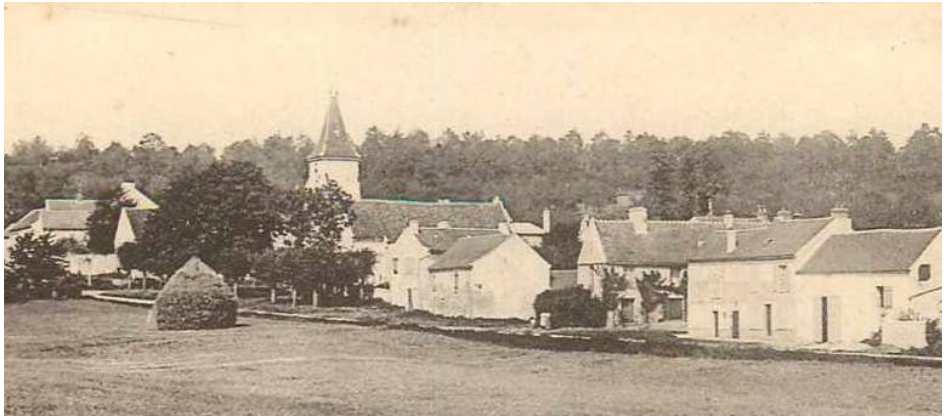
D'une façon générale, l'inventaire relatif au patrimoine bâti tient compte des trois critères suivants :

Éléments constituant l' identité de la commune / patrimoine vernaculaire : lavoir, calvaire, puits…

Constructions particulières : maisons, corps de ferme ou bâtiments publics.

Ensembles architecturaux : alignement bâti dans le tissu ancien.

La sélection porte essentiellement sur les bâtis les plus anciens. Ils constituent en effet la trame structurante et identitaire du bourg à une époque où la standardisation et l'industrialisation du bâtiment n'étaient pas encore à l'œuvre. L' adaptation au milieu environnant est alors une nécessité déterminée par des considérations d'ordre pratique.
L'identité patrimoniale est alors révélée par les matériaux locaux employés, une implantation particulière à une région, des usages spécifiques, une orientation et un faîtage en relation avec les conditions climatiques des lieux, enfin des modèles d'architectures typiques.



Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquable :

La liste des éléments du paysage, identifiés sur le zonage comme « bâti remarquable » , reléve de l' application de l'article L.123-1-5. III du Code de l'Urbanisme.

L'identification implique l'application du régime de déclaration préalable auprés de la mairie en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.

1 - Une modification (surélévation, extension) peut être admise si elle est compatible avec le caractère culturel, historique, architectural ou patrimonial.

2 - La démolition de parties du bâtiment peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

La rue du Bourget avec le coté Est de la rue du Général de Gaulle constituent les armatures urbaines les plus anciennes du village.
Les constructions de la rue du Bourget logées dans la pente témoignent de la volonté ancestrale de réserver les espaces planes aux cultures tandis que celles édifiées en contrebas sur la rue du Général de Gaulle révèlent l' existence d'une culture de la vigne sur les coteaux du bois des Groux. Elles sont ainsi garantes de l'identité locale notamment au niveau de l'implantation et de la volumétrie des bâtis.

Les principales recommandations qui portent sur ces deux axes concernent :

- l' organisation de l' urbanisation et les variations d'implantation
- le maintien des fronts urbains
- les gabarits des constructions anciennes



rue du Bourget



Débouché de la ruelle de la cliquette





La quasi-totalité des maisons respecte une implantation perpendiculaire à la rue du Bourget, les retraits sont relativement inexistants à l' exception des 2 parcelles d'accès à la sente de la Cliquette.
Les constructions sont sobres, elles s' élèvent sur deux étages et présentent des percements modestes et quelque peu asymétriques .

Maintien de la rythmique d' implantation traditionnelle de la rue du Bourget :

- Front urbain avec alignement sur rue
- Préservation des implantations latérales et perpendiculaires à la rue
- Respect de la topographie des lieux
- Conservation des espaces ouverts sous forme de venelles, cours internes
- Maintenir la volumétrie existante









Photos des différents édifices constitués de part et d' autre de la voirie.
Orientation des bâtis Est-Ouest.
La mitoyenneté des bâtis s' ajuste au dénivelé du terrain et valorise le léger relief présent.
Les cours communes réduisent le parcage sur la voie publique, favorisent les échanges et offrent des ouvertures sur le paysage environnant.

Au voisinage de l'Église les constructions présentées en image méritent d' être maintenues au titre de leurs gabarits caractéristiques et traditionnels, où l' espace habitable préfère s' étendre en hauteur qu'au sol.

De surcroît elles soulignent le monument religieux et forment une armature solide qui signale clairement le coeur de bourg.

L' alignement d' arbres plantés sur le parvis de l' église sera préservé, au titre des éléments du patrimoine naturel.















Maintien des bâtis vernaculaires sur les axes de la rue du Général de Gaulle et de la rue de Thionville.

Préservation du patrimoine agricole et industriel de la commune



Bâtiments rattachés au corps de ferme de ***Chambre-Fontaine****.*

Ces deux bâtis bien conservés font partie d'un ensemble agricole plus vaste, mais partiellement très dégradé.





La gare du «Tacot», se situe à proximité du Corps de ferme de Chambre-fontaine, à la sortie Sud du Village.