PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CUISY

APPROBATION

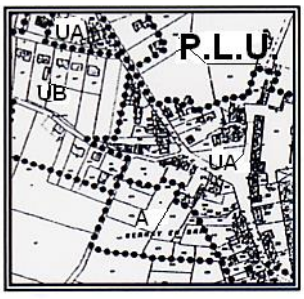
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

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



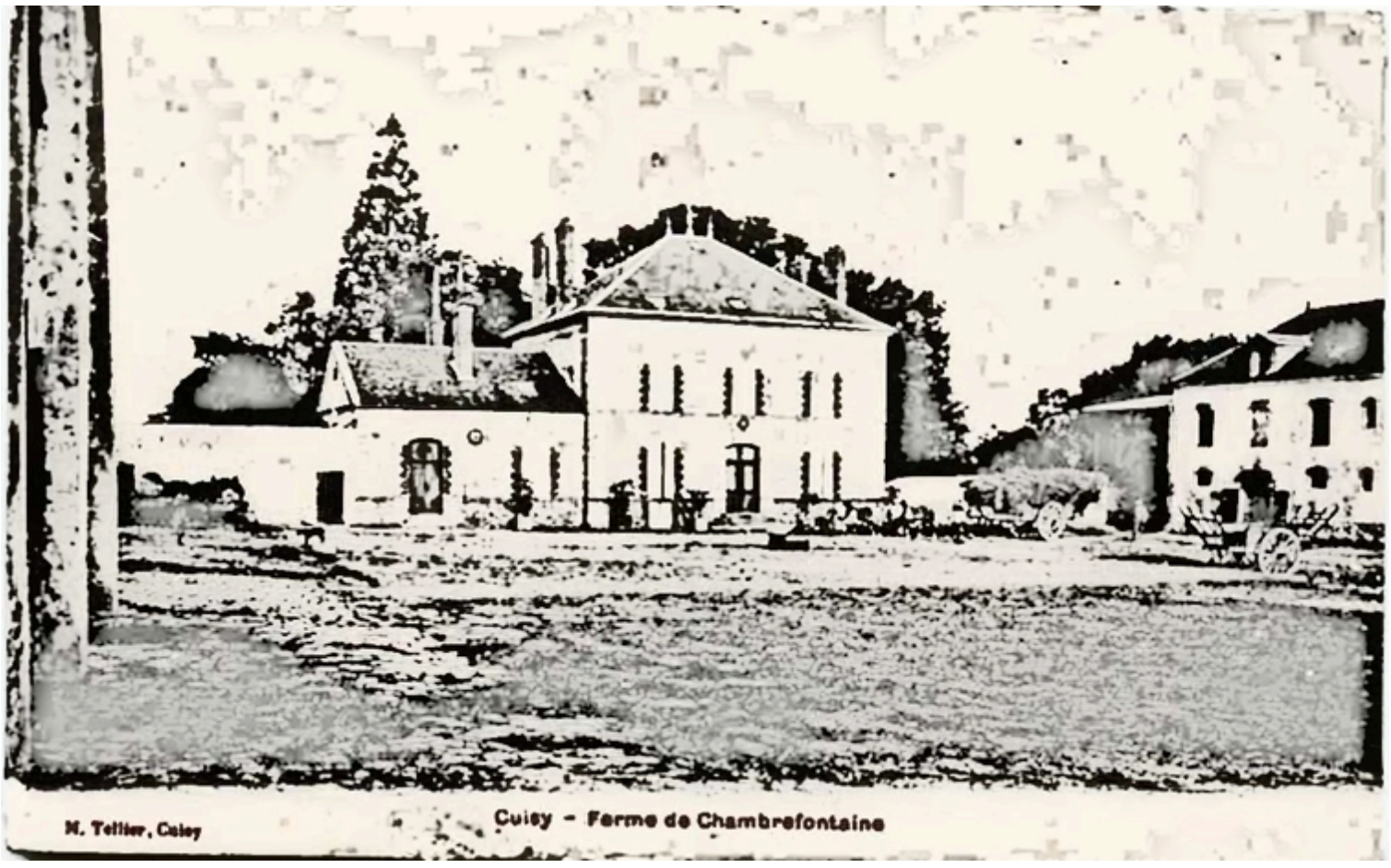
PIECE N°3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de CUISY (77)



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Place et objet du PADD

À la suite du diagnostic, premier élément du rapport de présentation du Plan local d'Urbanisme (PLU), qui a permis d'élaborer un "état des lieux" et d'identifier les enjeux du nouveau document d'urbanisme, et à côté du règlement et des documents graphiques,

➥ le PLU comporte un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** : **PADD** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune tel que défini par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003. et complété par Les lois n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 ») et ALUR.

Conçu à l'échelle communale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objet d'exposer le projet politique, les objectifs et intentions de la municipalité en matière d'aménagement et d'urbanisme à échéance de 2030.

Le PADD en lui-même n'est pas opposable. Les objectifs présentés dans le PADD sont mis en œuvre par le biais du dispositif réglementaire (orientation d'aménagement et de programmation, zonage et règlement).

« Document cadre » du PLU, les orientations du PADD doivent s'inscrire dans le respect des principes des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

1. « L'équilibre entre : Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les orientations du PADD de CUISY visent à tendre vers un schéma d'aménagement adapté au caractère rural de la commune, équilibré et respectueux de l'environnement.
Le projet communal s'inscrit dans le cadre de la mise oeuvre du Grand Roissy, il s'agit notamment de soutenir l'effort de production de logements et tendre vers une plus grande mixité sociale.

Pour répondre à cet objectif, la commune privilégie la densification du village plutôt que l'extension linéaire.

Sur le plan démographique, elle souhaite se limiter à une progression à l'horizon de 2030 de l'ordre de 20% à 25% de sa population, soit un apport supplémentaire d'une centaine d'habitants. Cet accroissement modéré a été établi en fonction de la capacité réceptive des équipements communaux.

De façon complémentaire, le PLU s'est doté d'outils afin de renforcer l'attractivité communale.
Les intentions municipales à ce titre s'expriment à travers la protection et la valorisation des espaces naturels présents sur le territoire communal qui concernent notamment les terres agricoles et les bois inclus dans la Forêt Régionale de Montgé, l'élaboration d'un "maillage vert", la préservation du patrimoine bâti d'intérêt local.

Positionnée à presque mi-distance des pôles urbains de Dammartin-en-Goêle et Meaux, la commune de Cuisy offre des opportunités d'installation attrayantes pour les ménages en recherche de logements dans le secteur.
Cuisy bénéficie en effet d'un cadre environnemental préservé, elle reste assez faiblement exposée aux courbes de bruit puisque l'urbanisation (village et zone d'activités de la Turcante) est comprise dans la zone D du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) qui l'autorise à augmenter sa population.
Elle jouit de surcroît de la proximité de la gare de Saint Mard, et dispose de foncier disponible au sein de son enveloppe urbaine.
Par ailleurs la commune de Cuisy se rattache au territoire du Grand Roissy pour lequel il est demandé aux communes hors PEB de développer une offre de logements conséquente et mixte conciliable avec les objectifs de préservation de l'environnement.

Le projet de PLU prend en considération ces différents objectifs à travers la poursuite d'un développement résidentiel proposant la production de 41 logements à échéance de 2030, soit en moyenne 2,8 log/an[1].
Ce développement se confine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine déjà dessinée dans le POS, il consiste à poursuivre le remplissage des espaces disponibles avec une densité qui réponde davantage aux objectifs de développement durable sans toutefois déstructurer l'identité rurale du village.

L'évolution du village, devra tenir compte des perceptions visuelles et du payasage. Ainsi l'élévation du bâti reste limitée à 11 mètres en raison d'éléments structurants comme l'église ou les cônes de vues sur la ligne de crête de la forêt de Montgé.

La commmune est favorable au développement économique communal, elle conforte la zone d'activité existante et encourage l'installation de commerces et de petites activités non polluantes au sein du village. Le PADD affiche par ailleurs clairement la volonté de pérenniser l'activité agricole.

En terme de communication numérique, la commune de Cuisy est partie prenante dans le projet de développement de la fibre optique initié par la communauté de communes Plaines et Monts de France.

Les orientations du PADD élaborées en concertation résultent des différents constats du diagnostic et intègrent les dispositions inhérentes au Grenelle I et II. et ALUR.
Elles visent avant tout le maintien d'un cadre de vie et d'un environnement de qualité subordonné au respect de trame verte et bleue et posent les conditions d' un développement modéré et pérenne à terme qui reste cohérent avec l'identité et l'implantation rurale actuelle.

1 Il est toutefois à noter que la commune n'étant pas propriétaire des terrains désignés par le PLU pour le développement de l'habitat, des processus de rétention foncière pourraient brider la production annuelle de logements visés.

LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET D'HABITAT

La commune de Cuisy est identifiée au Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) en tant que «village, bourg, hameau», en conséquence l' accroissement démographique communal doit demeurer modéré.

➠ **L'hypothèse retenue est celle d'une commune d'environ 550 habitants à l'horizon de 2030.**

✔ Les perspectives

Pour répondre à cet objectif, la commune doit être en mesure de pourvoir à 41 logements supplémentaires à l'horizon de 2030.
Le potentiel de densification étant insuffisant, le PLU autorise l'augmentation modérée des surfaces urbanisées communales dans la limite où celles-ci se trouvent dans la stricte continuité du tissu urbain existant.
Ces nouvelles constructions doivent :

➠ **Inciter à la mixité des formes urbaines et diversifier l'offre de logements selon les différentes étapes du parcours résidentiel et selon les populations (primo-accédants, personnes âgées isolées, ménages monoparentaux et décohabitants)**

PRÉSERVER LA MORPHOLOGIE DU VILLAGE

➠ **Reconnaître les différentes entités patrimoniales (tissu villageois ancien, corps de ferme de Chambre-Fontaine)**

➠ **Contenir l'urbanisation diffuse dans ses limites actuelles (circonscrire le développement urbain en respectant l'environnement naturel, maitriser les extensions linéaires)**

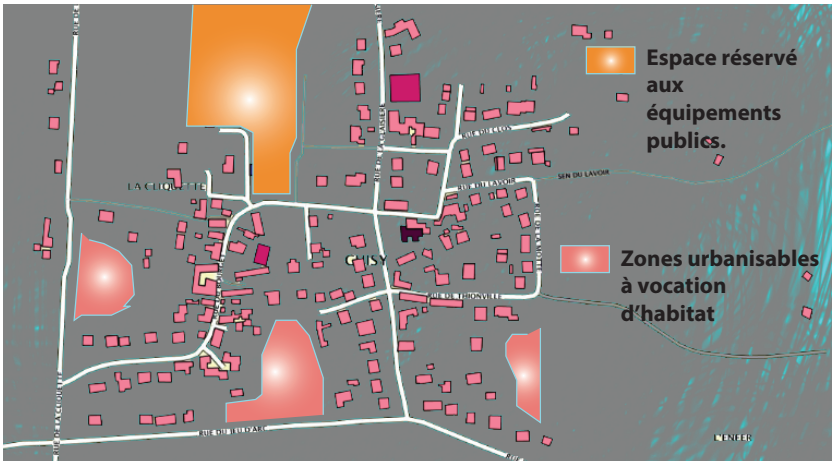
➠ **Conserver la logique d'implantation des secteurs urbanisés (Zone d'activités à l'Ouest de la RD 54, pôle villageois à l'Est de la RD 54)**

SOUTENIR LA CENTRALITÉ DU VILLAGE

➠ Maintien des espaces publics existants

- Intersection de la *rue du Bourget* et de la *rue du Général de Gaulle* comprenant l'arrêt de Bus, l'école, le parvis de l'église,
- Pôle public communal regroupant la mairie, les équipements sportifs de plein air et bénéficiant d'une large emprise foncière laissant à la commune des possibilités d'adaptation en fonction de l'évolution du village.

➠ Réserver l'espace dit "le Château" aux équipements publics communaux



➠ Concevoir un pôle scolaire de qualité

La commune de Cuisy assure aujourd'hui l'accueil des classes de CP-CE1-CE2 dans le cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec les communes de Montgé-en-Goële et de Vinantes. Elle mène actuellement en partenariat avec les communes concernées, une étude de requalification de l'offre d'équipement scolaire. Ce projet envisage le renouvellement de l'ancienne école de Cuisy par la création d'un nouveau bâtiment.
L'espace communal du "Château" évoqué plus haut présente de grands avantages pour l'implantation de ce nouvel équipement scolaire (environnement sécurisé et qualitatif d'un point de vue paysager, proximité des équipements sportifs de plein air).

ENCADRER LES NOUVELLES OPÉRATIONS URBAINES

➠ Concevoir des aménagements d'ensemble

- Certaines «dents creuses» s'étendent sur des superficies importantes. Pour éviter des opérations au coup par coup et disparates, l'aménagement de ces secteurs devront se faire dans le cadre d'aménagements cohérents et d'ensemble. L'unité recherchée s'appuiera sur les prescriptions édictées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont jointes au PLU.

ORIENTATIONS RELATIVES À L' ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La structure économique de Cuisy repose sur la présence de quelques artisans basés au sein du village, l'existence d'une petite zone d'activités éloignée du pôle villageois et surtout d'une activité agricole dynamique et largement dominante.
Actuellement la commune ne dispose d'aucun commerce de proximité.

Les dispositions du PLU en matière de développement économique consiste à :

- **Favoriser l'installation de commerces de proximité et de petites activités non polluantes au sein de l'espace villageois**

- **Conforter le maintien de la zone d'activités dite «La Turcante»**

- **Assurer le développement de l'activité agricole et de sa diversification permettant la préservation des paysages**

- **Limiter la consommation d'espaces agricoles aux seuls besoins liés à la croissance démographique souhaitée, après comblement des dents creuses et potentialités existantes au sein du tissu urbanisé**

- **Garantir la pérennité de l'activité agricole et la soustraire d'une concurrence foncière trop importante en protégeant notamment les terres cultivées par un zonage spécifique**

  - Pour se maintenir dans le temps, les espaces destinés à l'activité agricole doivent être clairement identifiés au PLU. Celui-ci doit pouvoir donner une visibilité à suffisamment long terme de leur vocation, compatible avec la durée des investissements, et nécessaire pour limiter la pression urbaine sur ces espaces.

  - Au-delà du maintien des surfaces des zones à vocation agricole du POS antérieur, l'objectif du PLU est d'afficher clairement la vocation des terrains agricoles classés en zone d'urbanisation future, voire en zone urbaine, et de reclasser en zone agricole des sites qu'il n'est pas prévu, aujourd'hui, d'urbaniser.

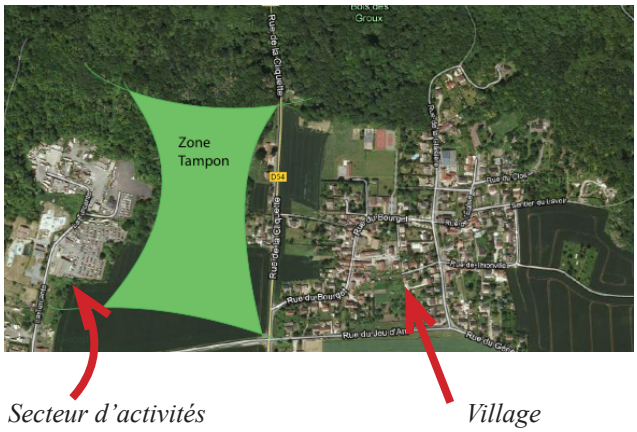
ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE

Installé en lisière de la butte boisée de Montgé-en-Goële, le village de Cuisy bénéficie d'une diversité paysagère qui combine des boisements sur les points hauts et de vastes champs cultivés ouverts sur les points bas.
Les perceptions proches et lointaines sur le paysage sont de fait variées et participent fortement à la qualité du cadre de vie.

Les vues depuis le village

Elles s'étendent tout autour d'un espace villageois et donnent à voir la forêt qui descend les coteaux et les ondulations de la plaine.
Pour préserver cette communication quotidienne avec les paysages environnants, et garantir la qualité paysagère des lieux, les dispositions du PLU garantissent :

- **une constructibilité limitée des coteaux**
- **l'interdiction de mitage de la plaine agricole**
- **le maintien d'une zone tampon entre le secteur d'activité de la «Turcante» et le village**



Secteur d'activités *Village*

Le projet communal entend préserver la population des potentielles nuisances sonores, et visuelles générées par la zone d'activités de la Turcante. À cet effet, et pour éviter une confrontation directe, une zone tampon assure une transition entre ce secteur d'activités et le bourg .

Le paysage urbain

- **Maintien des percées visuelles existantes au sein du tissu urbain**
- **Limiter les élévations du bâti trop éloignées de l'architecture traditionnelle et obstruantes.**
- **Préserver le bâti traditionnel (constructions particulières, implantation à l'alignement, corps de ferme)**

Perceptions visuelles
rue du Bourget





ORIENTATIONS RELATIVES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le patrimoine naturel identifié au diagnostic met en évidence la fonctionnalité des continuités écologiques tout en révélant la fragilité de ces milieux, il importe ainsi de mettre en oeuvre des mesures adaptées à leur protection.

Les dispositions du PLU s'attachent à préserver l'ensemble de la trame verte et bleue.
Il s'agit en conséquence d'/de :

➠ Assurer la protection du patrimoine naturel

- ***Protéger les espaces boisés du territoire communal***

La partie boisée qui jouxte la pièce du Grand Quirin à l'Est du territoire est comprise dans le périmètre d'extraction du gypse qui abonde dans le sous-sol de la butte de Montgé. Toutefois, l'obligation de remise en état qui incombe à l'exploitant à mesure de l'avancée de la carrière réduit l'impact environnemental.
Ainsi, à l'exception des parcelles situées dans le périmètre d'exploitation du gypse par l'entreprise KNAUFF, cette situation ne contredit pas l'objectif de protection des bois énoncé dans le PADD.

- ***Permettre la gestion durable des boisements***

Cet objectif doit garantir l'accessibilité au massif boisé pour les engins nécessaires à la gestion durable des boisements.

- ***Préserver les terres agricoles***

Le PLU interdit le « mitage » progressif des espaces agricoles par la construction d'habitation, mais aussi d'établissements d'activités économiques extérieures à l'agriculture : activités de vente non liées à des exploitations agricoles, activités industrielles ou artisanales.

- ***Sauvegarder et mettre en valeur l'ensemble des vergers, et des alignements de pommiers***

Ces éléments végétaux qui subsistent sur le territoire communal, notamment sur les franges urbaines, créent une diversité végétale et renforcent la présence d'une biodiversité variée.
Ils établissent de réelles lisières vertes propices aussi bien à la flore qu'à la faune tout en assurant la pérennité de pratiques culturales traditionnelles en voie de disparition.

- ***Encourager l'enherbement des chemins***

➠ Être attentif aux zones humides

- ***Protéger le Ru de la Fourcière***

La commune est riveraine du petit Ru de la Fourcière qui s'écoule partiellement à ciel ouvert au Sud de son territoire.
La protection et la mise en valeur de ce petit cours d'eau se concrétisent par un règlement spécifique qui interdit notamment l'imperméabilisation de ses rives et les remblais.



➠ Gérer les eaux de ruissellement

- Pour faire face aux problèmes de ruissellements occasionnés par la pente (coteau attenant à l'espace public communal), la commune favorisera la mise en place de noues, fossés et/ou bandes enherbées/haies permettant d'absorber les trop-pleins.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET AUX DÉPLACEMENTS

Le territoire communal est desservi par trois types de voiries dont deux départementales (RD 9, RD 54), des voies communales et un réseau de chemins (chemins d'exploitation, chemins ruraux). L'identité communale s'est construite le long des axes anciens et le linéaire de la rue du Bourget porte le bâti le plus caractéristique du village.

➠ Conforter la trame viaire historique.

Le front urbain de la *rue du Bourget* participe pleinement à la spécificité du village. L'étroitesse de cette voie comme sa déclivité souligne la perspective boisée de l'arrière-plan. L'habitat dense où les constructions sont souvent accolées guide le regard en direction de la butte boisée, valorise le dénivelé et crée un lien direct avec le *bois des Groux*.

Le problème de la circulation routière a été en partie résolu par la mise en sens unique de cet axe exigu, toutefois des dysfonctionnements issus d'un stationnement anarchique demeurent. Des mesures seront prises à cet égard pour fluidifier davantage le passage et permettre aux piétons d'emprunter cette voie de façon sécurisée.



➠ Mailler les potentialités et extensions urbaines en cohérence avec la trame viaire existante

➠

Relier les secteurs avec le tissu urbain environnant et existant, par voies traversantes ou complémentaires accompagnées de liaisons douces, en tenant compte de la topographie.

➠ Favoriser des déplacements plus conviviaux

Le PLU est une occasion d'élaborer les possibilités d'élaborer des connexions douces entres les différents secteurs du village. Ces cheminements doux constitueront un maillage vert de qualité propice à encourager les parcours piétonniers notamment en direction de l'école, à la découverte du village et de ses différents points de vue comme aux échanges entre les habitants.

➠ **Réaliser une nouvelle voie de desserte et d'accès aux futures constructions, parallèle à la RD 54**

- Cet aménagement fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et repose sur la mise en oeuvre du principe de contre-allée végétalisée le long de la RD.

➠ **Marquer l'entrée de «ville» par une végétalisation de ses abords**

- L'entrée Sud par la RD 54, manque de lisibilité. L'urbanisation disséminée *rue du Jeu d'Arc* et *rue du Général de Gaulle* ne facilite pas le repérage de cette entrée principale. Pour marquer cet accès, le PADD préconise l'implantation d'un alignement d'arbres le long des axes cités ci-dessus. Ce rideau végétal, perceptible à distance différenciera plus clairement l'espace agricole du tissu urbain, contribuera à rompre la monotonie de la plaine agricole observable depuis le village et atténuera la vision des pylônes électriques disposés de part et d'autre de la *rue du Jeu d'Arc*.

➠ **Prendre en compte les cheminements à l'usage des engins agricoles et préserver les circulations agricoles essentielles**

➠ Promouvoir le développement de tourisme vert

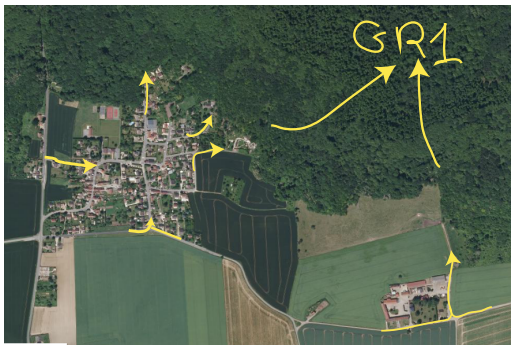
« Les buttes constituent une entité de paysage unique et remarquable, avec pour chacune des caractères paysagers bien spécifiques. Ainsi, la butte de Montgé, qui domine le plateau de plus de 100m, se compose de boisements dont les plus anciens datent du XVIIIe siècle. »(Extrait tiré d'une analyse de l'Agence des Espaces Verts d'Île-de-France)

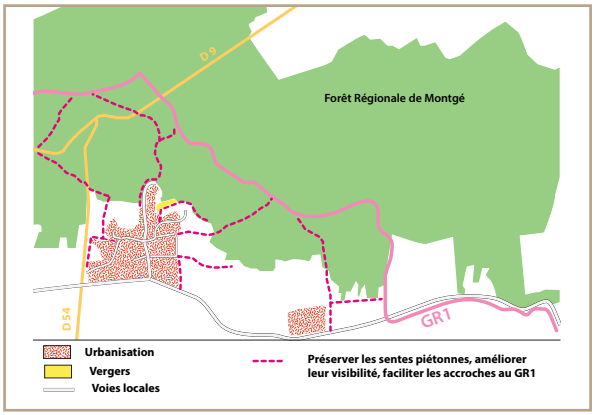
Le projet de préservation de cet ensemble forestier doit pouvoir s'appuyer sur une démarche de valorisation associant le plaisir de la promenade et celui de la découverte.

➢ Valoriser les continuités naturelles

Le PADD propose de tendre vers un maillage vert qui :

- Favorise les cheminements à travers bois, en confortant les sentes rurales existantes,
- Rende plus lisibles les accroches, depuis le village au GR1 (Chemin de Grande Randonnée),
- Permette de découvrir les petits vergers situés en lisière de forêt,
- Crée des liaisons douces sécurisées : le village de Cuisy dispose de larges voiries qui offrent des possibilités de partage de voiries comme les pistes cyclables.





➢ Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable

Plusieurs constructions et certains éléments relevant du petit patrimoine méritent une attention particulière, la commune s'attachera à répertorier ces biens afin d'empêcher leur disparition ou leur trop grande transformation.
Dans cet optique le PLU encourage l'implantation de gîtes ruraux et autorise la reconversion de bâtis agricoles non adaptés à la modernisation de l'agriculture en vue de leur maintien et de leur valorisation.

ORIENTATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le développement des communications numériques communal s'est d'abord traduit par l'adhésion de Cuisy au projet de la communauté de communes Plaines et Monts de France relative à l'aménagement et au raccordement de la fibre optique.
Les dispositions du PLU en la matière :

➠ **Prévoir lors de chaque projet le passage des réseaux**

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'objectif démographique communal limite l'augmentation de sa population à 550 habitants à l'horizon 2030.
L'accueil potentiel d'une centaine d'habitants supplémentaires nécessite de définir des secteurs dédiés au développement urbain.
Pour répondre à cet objectif, l'accroissement de l'offre de logement doit se traduire par la possibilité de proposer **41 logements supplémentaires.**

Le scénario communal opte pour les orientations suivantes :

➠ Prendre en compte le potentiel urbain disponible

L'utilisation des espaces interstitiels
Une fine analyse du tissu urbain fait apparaître une réceptivité des "dents creuses" d'environ 1,1 hectare (soit 11 460 m²) susceptible d'accueillir 17 constructions supplémentaires.

La prise en compte des potentialités de division foncière
N'ont été retenues que les grandes parcelles où les accès et les implantations du bâti existant ne posent pas de problème majeur pour recevoir une deuxième construction, 4 constructions supplémentaires paraissent ainsi réalisables.

➠ Maitriser les extensions urbaines

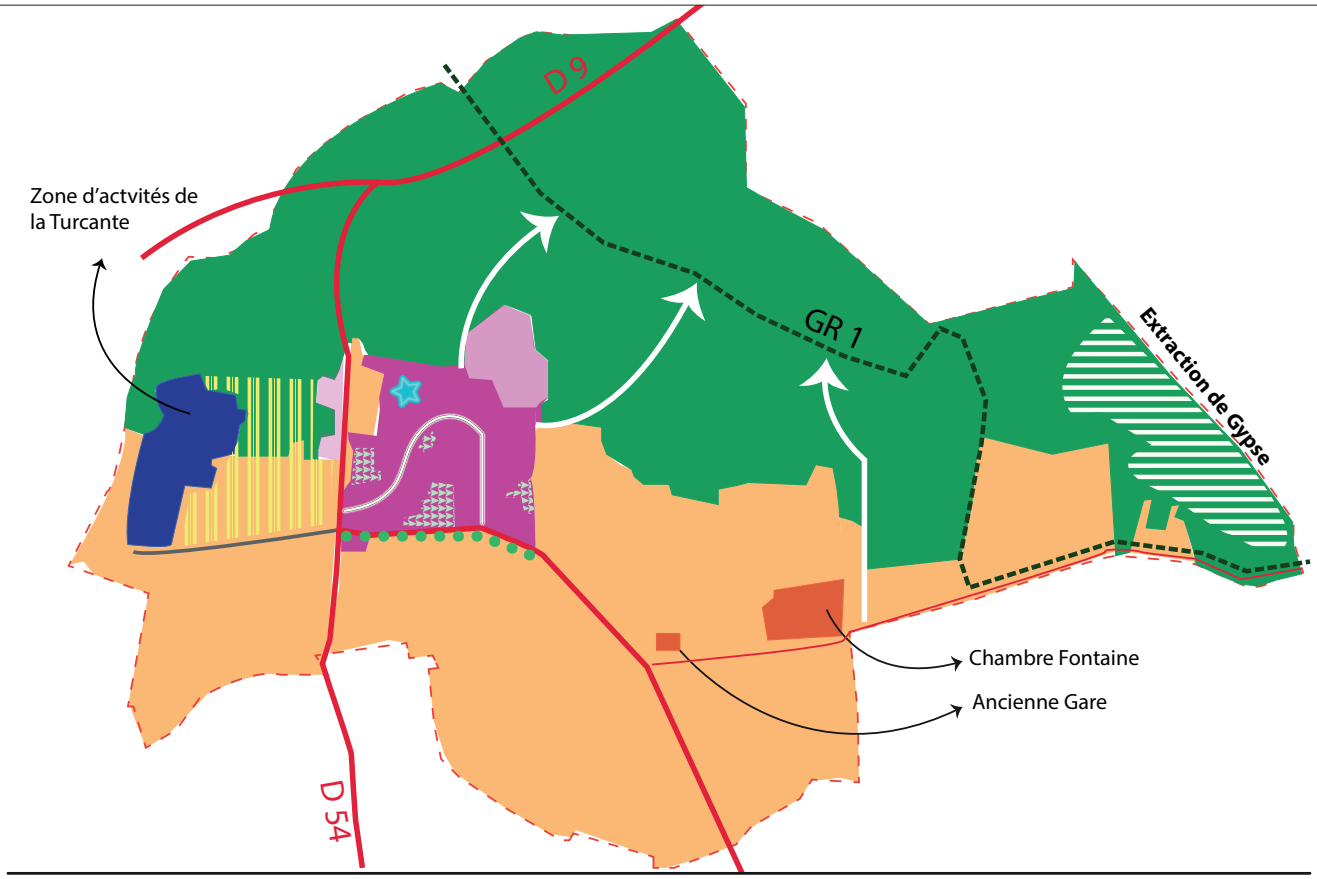
L'augmentation modérée des surfaces urbanisées du village
Cette orientation est conditionnée par une constructibilité en continuité immédiate avec le tissu existant.
L'augmentation des surfaces urbanisées s'élève à 1, 29 ha, elle permettra d'accueillir une vingtaine de constructions supplémentaires.

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est créée

➠ Favoriser l'offre de petits logements

Le souci d'une consommation économe de l'espace fonde par ailleurs la base des calculs détaillés au rapport de présentation concernant les nouvelles constructions puisque celles-ci s'établissent sur la base d'une moyenne parcellaire d'environ 450 m2.

SCHÉMA DES PRINCIPALES ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD



Enjeux environnementaux :

Protéger et valoriser le massif boisé

Préserver les terres agricoles de la pression foncière

Conforter les sentes existantes, établir des liens plus lisibles en direction du GR1

Qualité urbaine :

Réaliser des alignements d'arbres pour :
- marquer l'entrée Sud de Cuisy

Maintenir une zone tampon entre la zone d'actvités et l'urbanisation

Orientations relatives à l'économie

Assurer la pérennité de l'activité agricole

Conforter la zone d'activités de la Turcante

Orientations sur l'urbanisation à vocation dominante d'habitat

Maintenir la forme groupée du village

Privilégier l'urbanisation des dents creuses

Renouveler le pôle scolaire

Juguler l'urbanisation diffuse

Étudier les possibilités de valoriser les bâtis excentrés

Permettre le partage de la voirie