



**Réunion publique n°1**  
Présentation du diagnostic territorial

# Ordre du jour

## **01** Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

- Présentation du PLU
- Documents supra-communaux
- Calendrier

## **02** Les constats et enjeux tirés du diagnostic

- Habiter Cuy-Saint-Fiacre
- Travailler et consommer à Cuy-Saint-Fiacre
- Préserver le cadre de vie du territoire

## **03** Prochaines étapes

# 01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

# 01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)?

Le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) organise le développement de la commune en fixant des **règles d'urbanisme** et des règles de construction selon un découpage précis en différentes zones.

Il permet d'encadrer rigoureusement les **projets urbains**, leurs styles architecturaux, leurs impacts sur l'environnement collectif et sur le développement durable.

Cet ensemble de plans et de documents sert notamment aux municipalités, aux différents constructeurs et acteurs urbains, aux architectes mais aussi aux citoyens lorsqu'ils sont en demande de **permis de construire** ou **déclaration préalable de travaux**.



# 01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)?

## Le contenu usuel et réglementaire du PLU

1



### Rapport de présentation / Diagnostic territorial

▶ **Diagnostic/ état initial de l'environnement,**  
Explication des choix retenus et des orientations du projet.

2



### PADD

▶ Ce projet est porté par les élus.  
**Quel avenir pour les 10 prochaines années ?**

3



### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

▶ Traduction du projet politique sur des **plans**  
« **d'aménagement** » → opposables aux autorisations d'urbanisme.

4



### Zonage et règlement

▶ Règles écrites et documents cartographiques,  
qui fixent les **règles générales d'utilisation des sols.**

5



### Annexes

▶ Elles ont une **fonction d'information,** et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.



# 5 documents

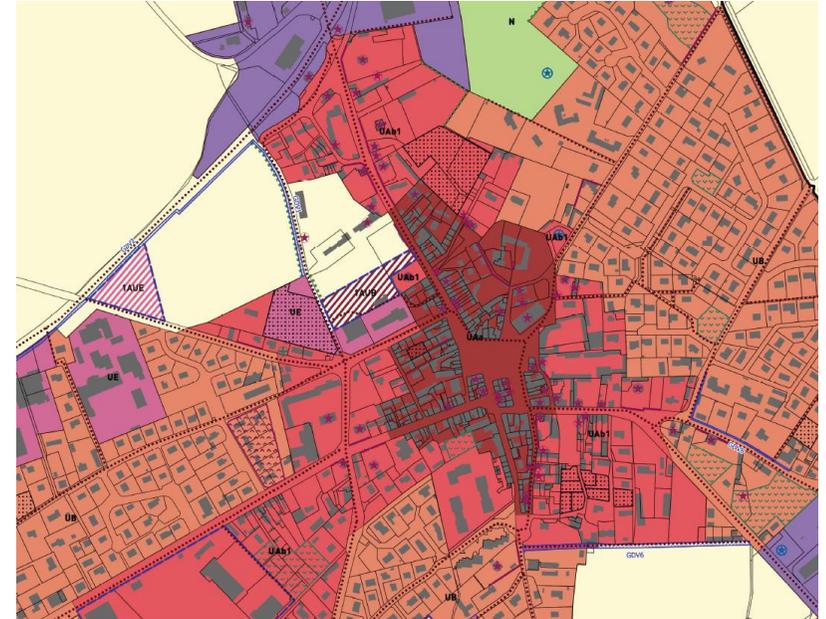
# 01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)?

## Les différentes zones d'un PLU

Un PLU est découpé en zones. On y trouve les zones suivantes :

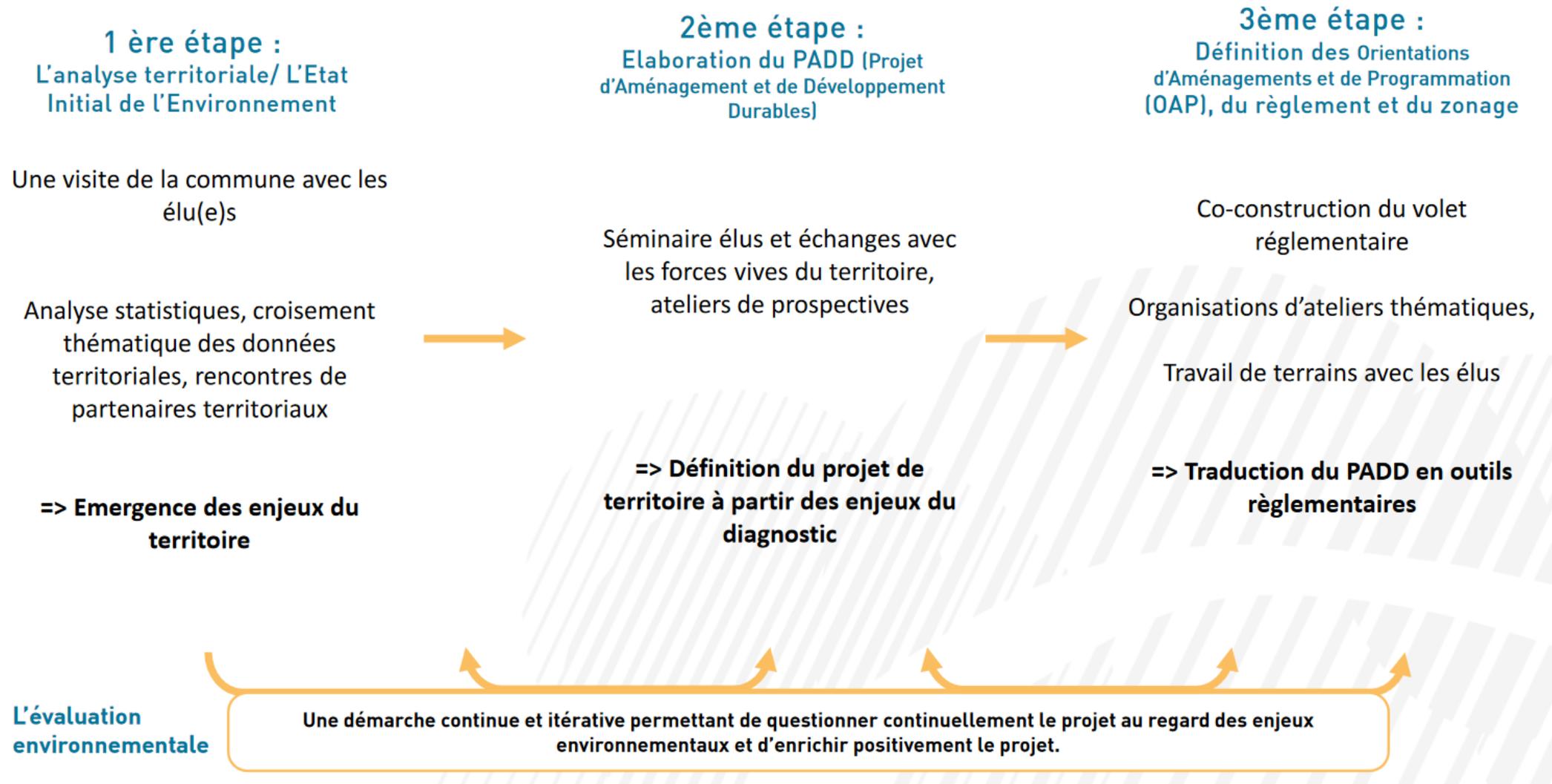
- **Les zones urbaines (zone U)** : zones déjà équipées et urbanisées. L'équipement de réseaux collectifs d'assainissement est suffisant pour accueillir les constructions nouvelles.
- **Les zones à urbaniser (zone AU)** : zones non urbanisées destinées à accueillir de futurs habitants ou de nouvelles entreprises. Cependant, l'urbanisation peut être progressive.
- **Les zones agricoles (zone A)** : elles sont réservées aux activités agricoles et au logement des seuls agriculteurs
- **Les zones naturelles (zone N)** : elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore.

Ces différentes zones U, AU, A, N peuvent être divisées en différentes zones, donnant lieu à des règles spécifiques. **L'objectif d'un PLU est de rechercher une cohérence de zonage entre les différentes communes du territoire, tout en prenant en compte les spécificités du territoire.**



# 01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)?

## Une élaboration en plusieurs phases



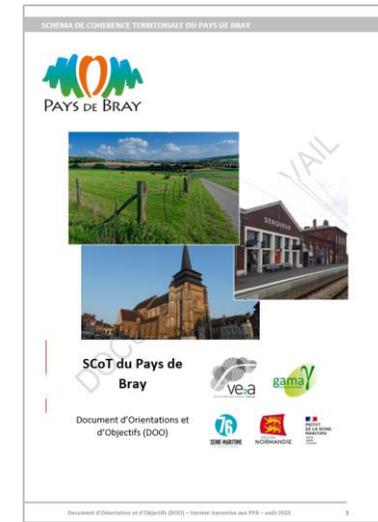
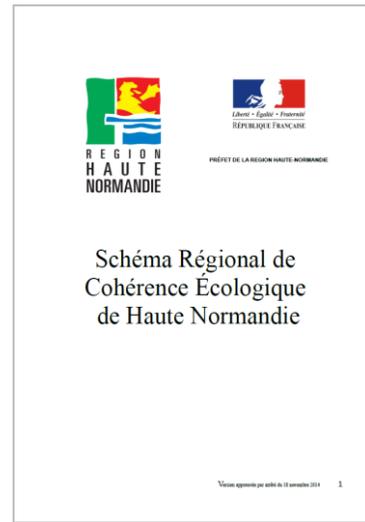
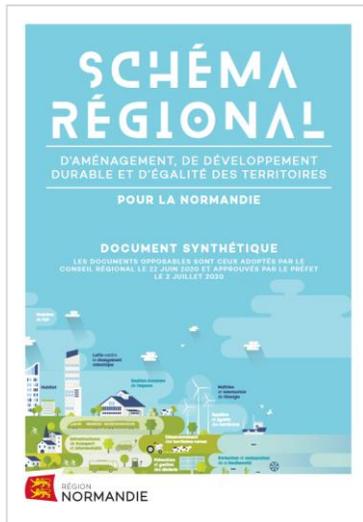
# 01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)?

## Documents supra-communaux

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Normandie approuvé le 28 mai 2024
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté le 18 novembre 2014
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté le 23 mars 2022
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Bray, approuvé le 26 mars 2024
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027, approuvé le 3 mars 2022

Et de nombreuses lois à intégrer :

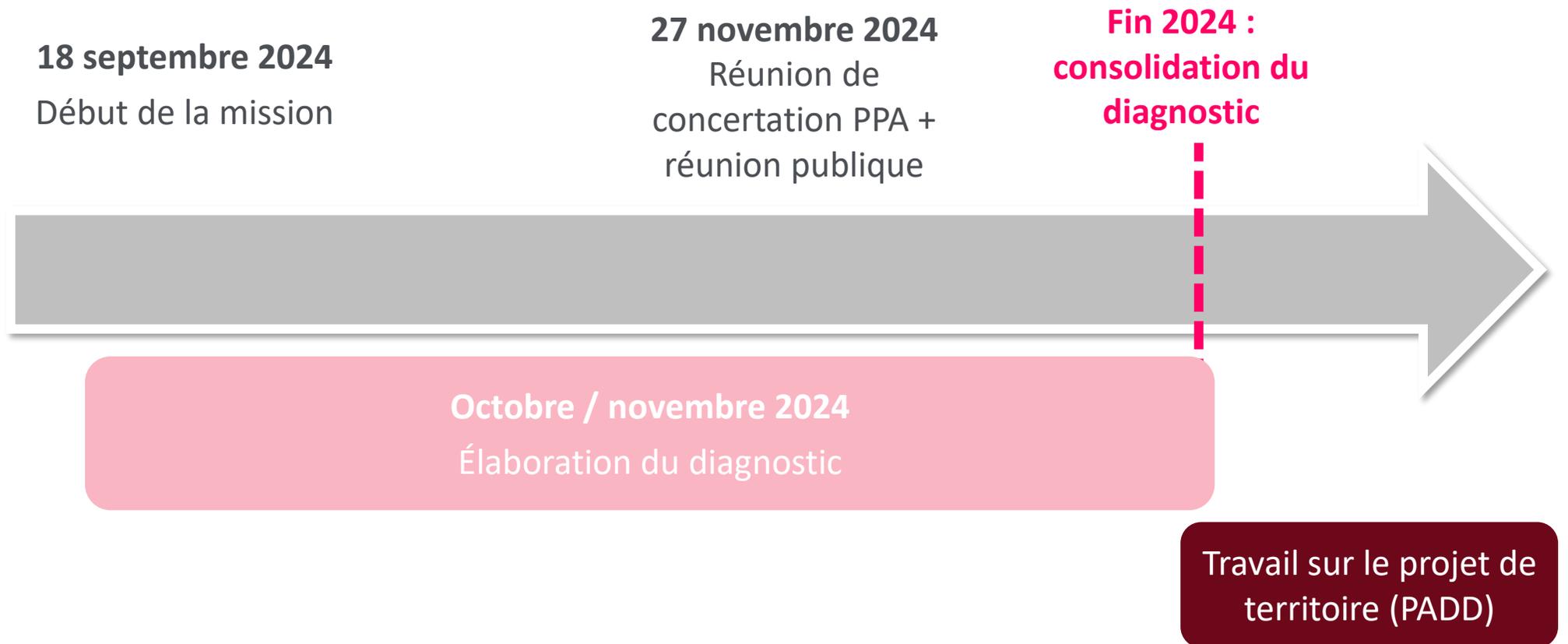
- Loi SRU
- Loi Grenelle I et II
- Loi Alur
- Loi Elan
- Loi Climat et Résilience



# 01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)?

## Calendrier

**Objectif de la réunion** : entamer un premier échange avec les partenaires publics autour des enjeux de l'élaboration du PLU de Cuy-Saint-Fiacre



# 02 Les constats et enjeux tirés du diagnostic

# 2.1 Habiter à Cuy-Saint-Fiacre

## Démographie, habitat et équipements

# 2.1 Approche démographique

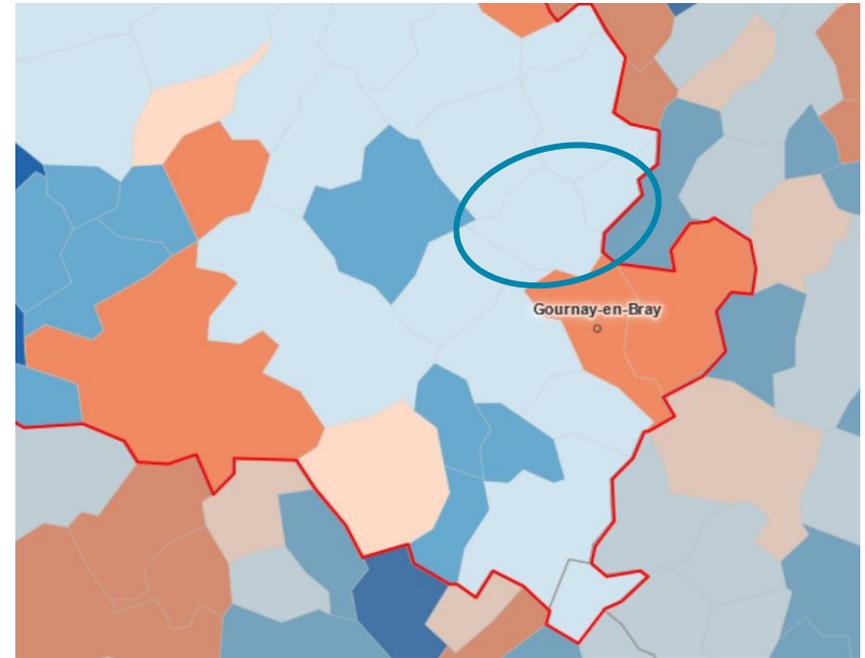
## Quels habitats pour quels habitants ?

### Les tendances

- Une croissance démographique positive mais fluctuante depuis les années 70, mais une légère perte de population ces 6 dernières années : -14 habitants entre 2015 et 2021
- Une baisse de population liée aux migrations résidentielles : 0,1 entre 2010 et 2015 puis -1,1 entre 2015 et 2021
- Le maintien de la population cuy-saint-fiacraise grâce à un solde naturel positif : +0,7% entre 2015 et 2021
- Une population vieillissante : 26,2% de plus 60 ans et + en 2021 (16,9% en 2010)
- Une population familiale encore représentée : 2,4 personnes par ménage en 2021 (2,1 en Seine-Maritime)

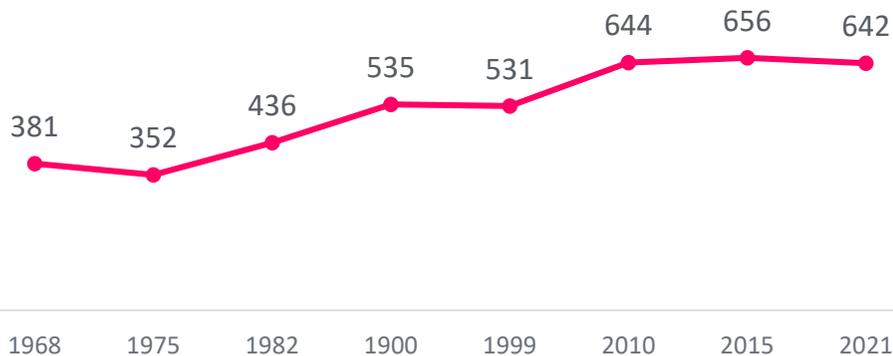
### Indice de vieillissement 2021

Sources : Observatoire des Territoires, données Insee 2024



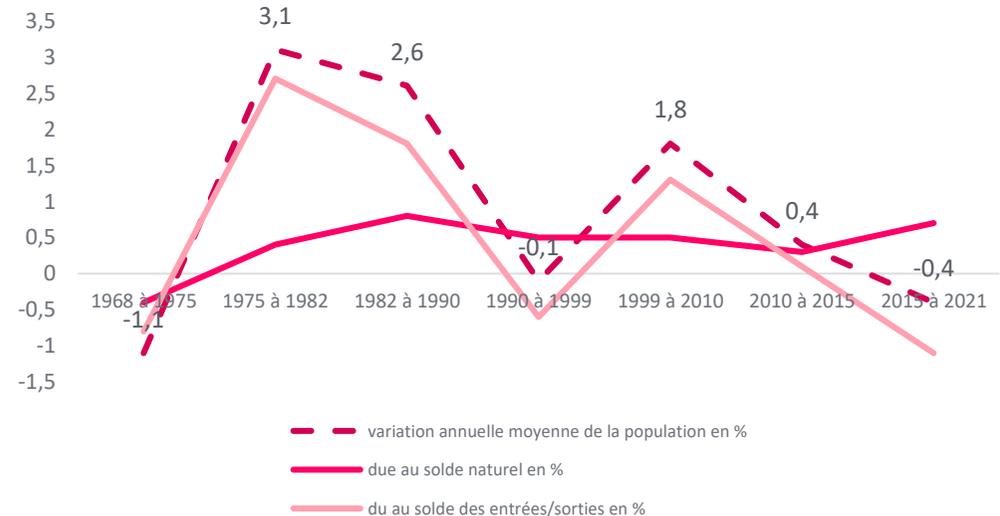
### Évolution de la population entre 1968 et 2021

Données Insee 2024



### Variation annuelle de la population de 1968 à 2021 en %

Données Insee 2024



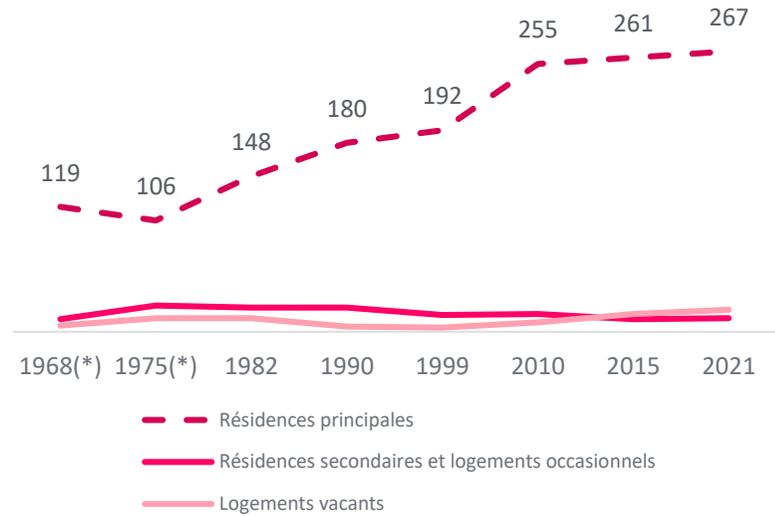
# 2.1 Approche résidentielle

## Quel habitat pour quels habitants ?

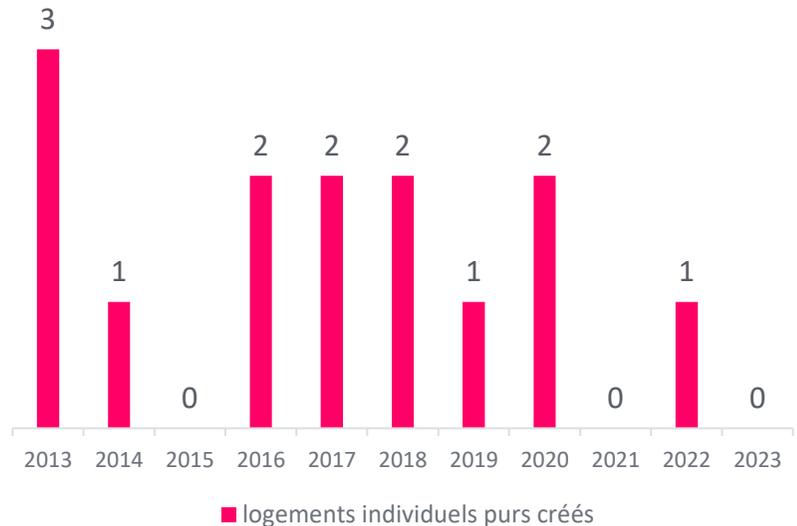
### Les tendances

- **La commune compte davantage de logements de type « maisons » que de type « appartements »** : les maisons représentent 96,8% du parc de résidences principales en 2021 (302 logements)
- **La commune propose aujourd'hui une large majorité de 4 pièces et plus** : 84,1% du parc, **mais peu de petits logements** : moins de 4% de T1 ou T2 sur la commune en 2021
- **Les propriétaires occupent une part majoritaire du parc communal** (82,6% en 2021), mais le nombre de locataires augmente depuis 2010 : +1,7 points
- **Des prix au m<sup>2</sup> à l'achat encore accessibles** : 2 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne à l'achat pour une maison (contre 2 200 €/m<sup>2</sup> pour la Seine-Maritime)
- **Un rythme de construction faible depuis 2020**

Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968  
Données INSEE 2024



Nombre de logements commencés entre 2011 et 2023  
Données SITADEL2



Part des résidences principales selon la période d'achèvement (%)  
Données INSEE 2024



Avant 1919 De 1919 à 1945 De 1946 à 1970 De 1971 à 1990 De 1991 à 2005 De 2006 à 2018

## 2.1 Les enjeux identifiés

### Quel habitat pour quels habitants ?

#### Répondre aux besoins en logements des habitants par le déploiement d'une offre adaptée aux besoins des cuy-saint-fiacrais ?

- **Faciliter le parcours résidentiel sur la commune**, à tous les âges de la vie (jeunes, familles, séniors), et à tous les budgets
- **Face au vieillissement de la population, maintenir conjointement les capacités des seniors à rester vivre chez eux**, notamment par une offre en logements adaptée, tout en assurant leur accompagnement par des services adaptés
- **Encourager la rénovation thermique des logements**
- **Poursuivre le rythme de construction de logements**, de manière à faciliter l'installation de nouveaux habitants sur la commune, le tout en évitant d'artificialiser les sols agricoles et naturels, de comblement de certaines dents creuses au sein du tissu urbain
- **Éviter la concurrence entre le parc neuf et le parc ancien** en renforçant les objectifs de mobilisation du parc existant et favoriser la rénovation énergétique des habitations

## 2.1 Equipements et services

### Une offre d'équipements et de services satisfaisante

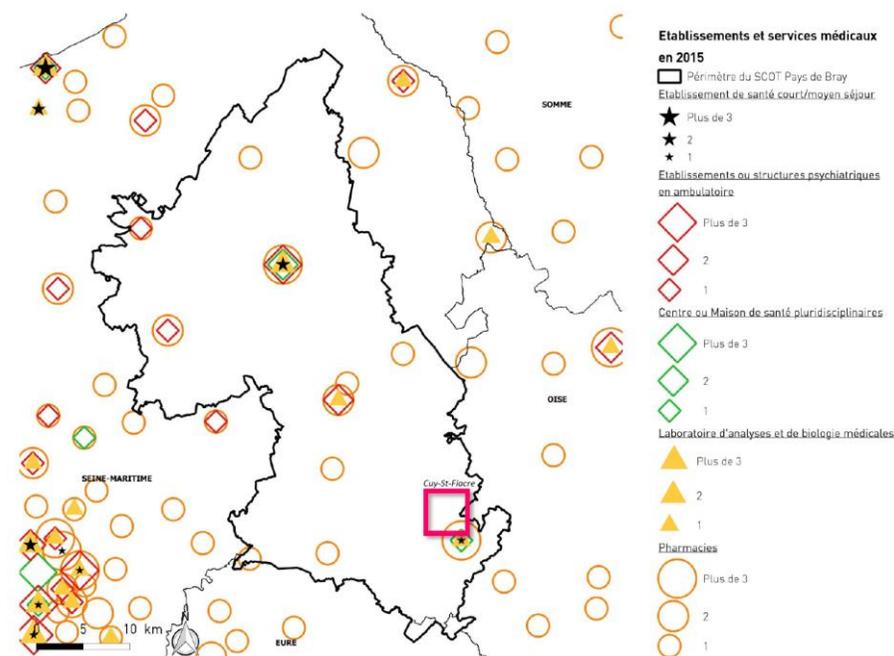
Localisation des équipements de Cuy-Saint-Fiacre



### Les tendances

- Une gamme d'équipements qui se concentre au Chef-Lieu
  - La Mairie
  - L'école élémentaire
  - Une salle des fêtes
  - Un terrain sportif communal
  - L'écurie Alban Tissot

- Une certaine proximité avec des équipements médicaux, socio-culturels, etc... notamment avec Gournay-en-Bray



## 2.1 Equipements : les enjeux identifiés

### Quel rôle pour Cuy-Saint-Fiacre dans l'offre de services et d'équipements?

#### Répondre aux évolutions sociétales et au vieillissement de population en adaptant les équipements

- Maintenir la diversité et le nombre d'équipements communaux, importants vecteurs de qualité de vie
- Anticiper le vieillissement de la population en adaptant l'offre en services aux seniors
- Mener une réflexion sur de potentiels projets de nouveaux équipements culturels ou sportifs
- Favoriser l'accès aux divers équipements implantés sur la commune de Gournay-en-Bray

# 2.2 Travailler et consommer à Cuy-Saint-Fiacre

Activités, commerces et mobilités

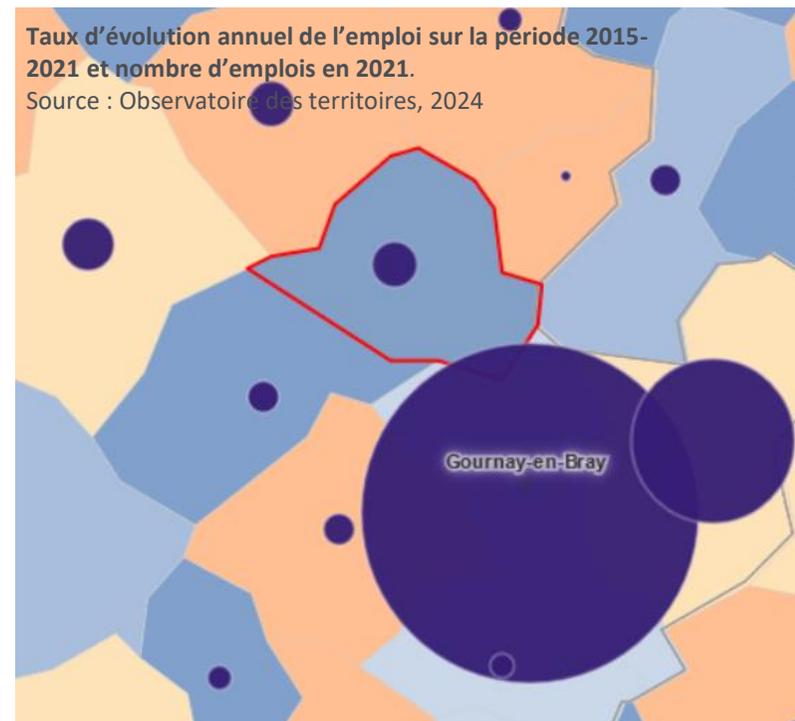
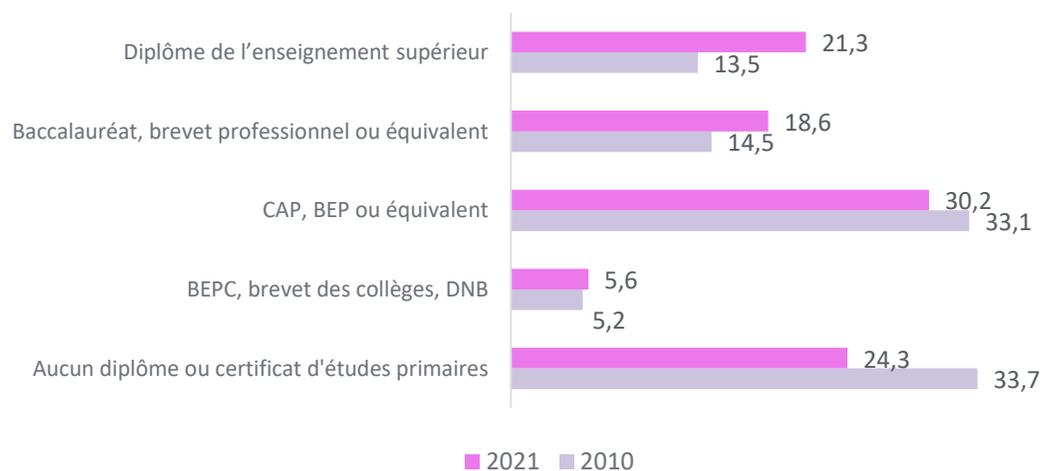
## 2.2 Approche économique

### Quelle(s) dynamique(s) économique(s) à Cuy-Saint-Fiacre?

#### Les tendances

- **Une diminution du nombre d'emploi** : -20 emplois entre 2015 et 2021
- **Une diminution du chômage depuis une dizaine d'années** : 7,7% en 2021 (contre 12% en 2015)
- **Une progression de la part de la population diplômée et un chômage conséquent au sein de la population sans diplôme** : 15,9% de chômage dans la catégorie « aucun diplôme ou certificat d'études primaires »

Évolution du niveau de diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2021  
Données INSEE 2024



Chômage (au sens du recensement) de 15-64 ans en 2021  
Données INSEE 2024

	2010	2015	2021
Nombre de chômeurs	35	39	23
Taux de chômage en %	10,6	12,0	7,7

## 2.2 Approche économique

### Quelle(s) dynamique(s) économique(s) à Cuy-Saint-Fiacre?

#### Les tendances

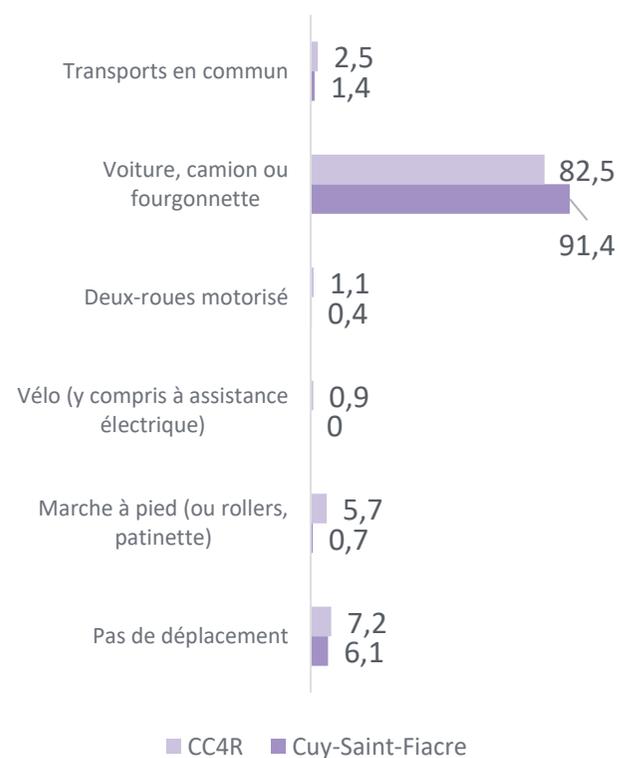
- **Une majorité d'actifs quittent la commune pour travailler** : 89% en 2021
- **L'utilisation de la voiture est ainsi majoritaire pour se rendre au travail** : 91,4% en 2021 (un taux supérieur à celui de la CC4R : 82,5%)

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

Source : INSEE 2024

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>298</b>	<b>100</b>	<b>285</b>	<b>100</b>	<b>284</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	36	12,2	35	12,2	31	11,1
dans une commune autre que la commune de résidence	262	87,8	250	87,8	253	88,9

#### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.  
Données INSEE 2024

## 2.2 Approche économique

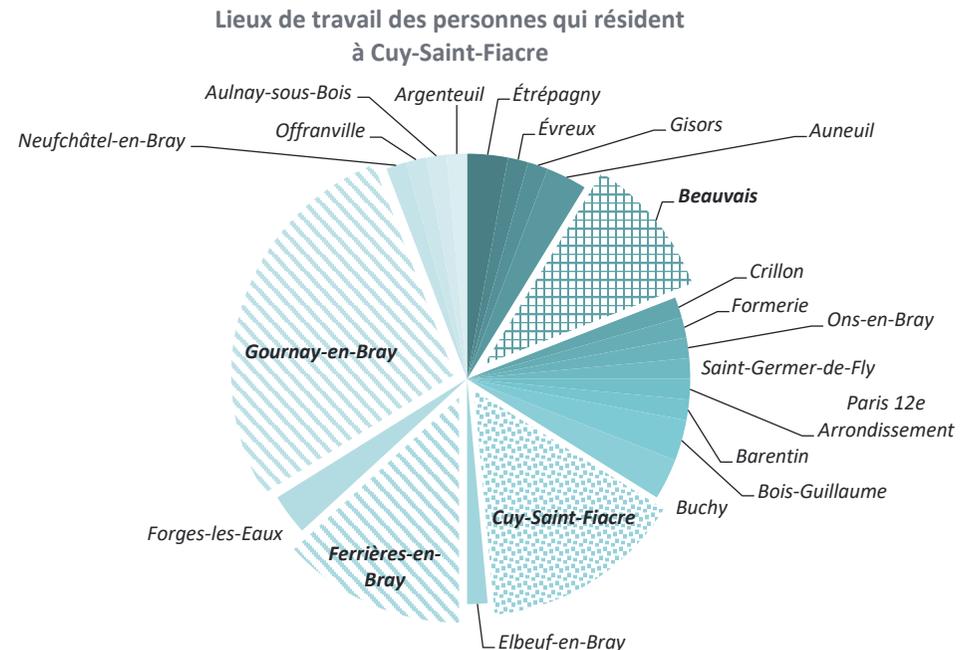
### Quelle(s) mobilité(s) encourager ? Quelles priorités ?

#### Les tendances

- **Une dépendance à l'automobile qui perdure :** 93,6% des ménages cuy-saint-fiacrais possède au moins 1 voiture
  - Dont 58,9% possèdent 2 voitures ou plus
- **Les cuy-saint-fiacrais travaillent majoritairement dans les bassins d'emplois environnant :** notamment à Gournay-en-Bray, Ferrières-en-Bray, Cuy-Saint-Fiacre et Beauvais
- **Un maillage satisfaisant en espaces de stationnement,** tant d'un point de vue du nombre de place que de leur localisation
- **Un réseau routier structurant pour l'accessibilité aux pôles de proximité et aux pôles urbains du bassin de vie**

Équipement automobile des ménages en 2021  
Données INSEE 2024

	2010	2015	2021
Au moins un emplacement réservé au stationnement	83,1	63,6	89,8
Au moins une voiture	94,6	95,1	93,6
1 voiture	41,5	39,4	34,7
2 voitures ou plus	53,1	55,7	58,9



## 2.2 Approche économique

### Quelle(s) dynamique(s) économique(s) à Cuy-Saint-Fiacre?

#### Une dynamique économique à conforter

- Maintenir et accroître le nombre d'emplois sur le territoire
- Sauvegarder la diversité des emplois, des petites entreprises aux plus grands employeurs
- Faciliter l'accessibilité aux bassins d'emplois depuis Cuy-Saint-Fiacre
- Faciliter les mobilités alternatives à la voiture individuelle au sein de la commune, et en direction du bassin d'emploi local, notamment en encourageant le co-voiturage

#### Les enjeux de la mobilité du quotidien

- Pacifier la circulation automobile de manière à assurer la sécurité des piétons et le bien-être des habitants
- Préserver la capacité des habitants à stationner à proximité des équipements ainsi que sur leurs parcelles privées afin d'éviter le report dans l'espace public
- Développer les mobilités douces en interne de la commune, vers les services et équipements notamment
- Valoriser les sentiers pédestres aux abords de la commune

# 2.3 Préserver le cadre de vie de Cuy-Saint-Fiacre

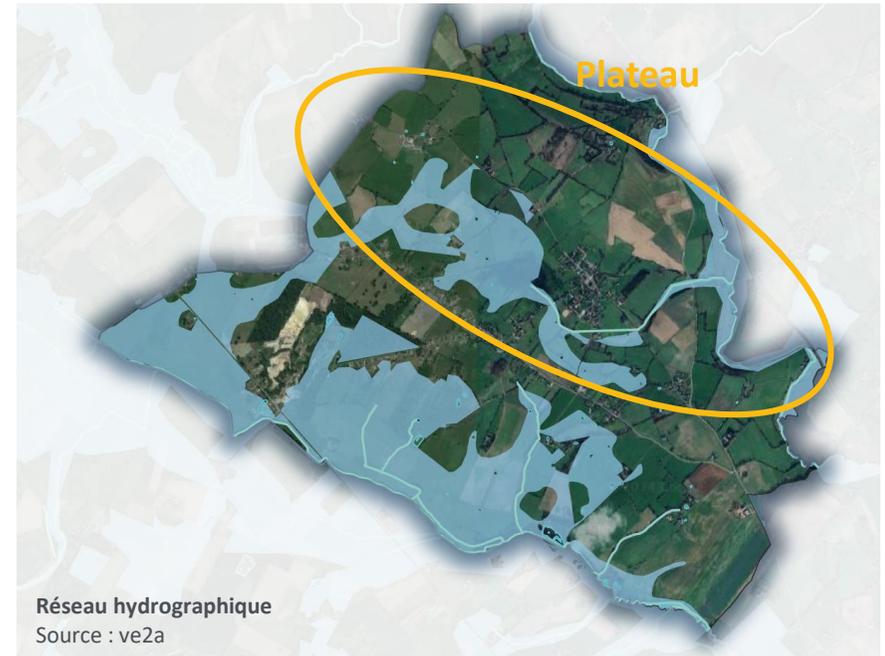
Environnement, paysage et agriculture

## 2.3 Approche paysagère et spatiale

### Comment affirmer l'identité paysagère et architecturale de Cuy-Saint-Fiacre ?

#### Les tendances

- **Un cadre paysager typique du secteur de la boutonnière de Bray** : qui compte de nombreux bocages, d'espaces agricoles de grandes cultures, de coteaux, etc.
- **Un paysage marqué par la topographie et le réseau hydrographique** : de nombreuses zones humides recensées à Cuy-Saint-Fiacre
- **Un patrimoine témoin de l'identité rurale de Cuy-Saint-Fiacre** : des fermes typiques du secteur, des maisons de charmes dans le bourg



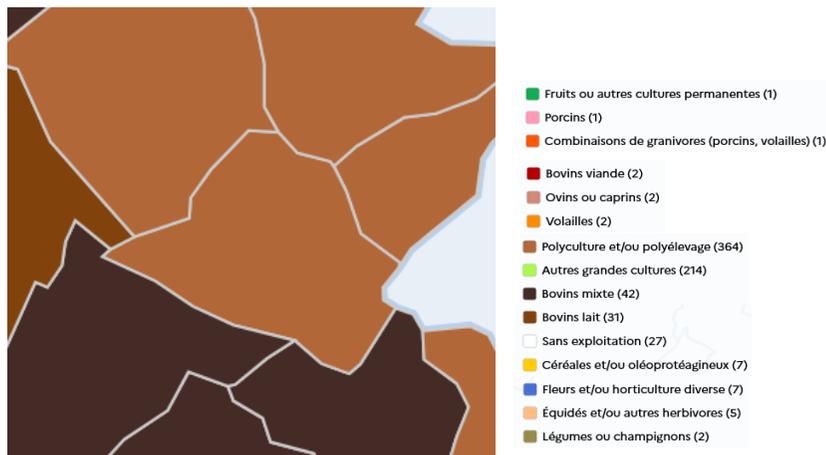
Source : google map 2024

## 2.3 Approche paysagère et spatiale

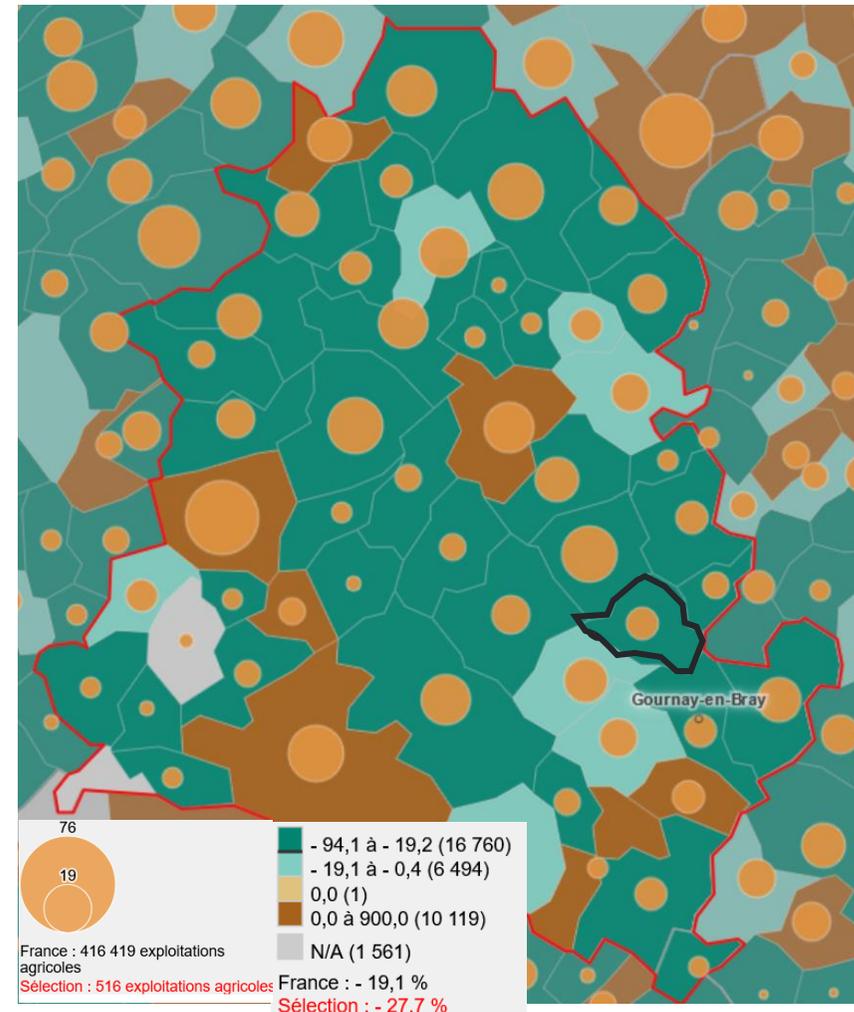
### Quel rôle pour l'agriculture dans le paysage et l'économie du territoire ?

#### Les tendances

- **Une commune orientée sur la polyculture et/ou le polyélevage** : d'après les données Agreste, Cuy-Saint-Fiacre est spécialisée dans la polyculture et le polyélevage
- **Une diminution du nombre d'exploitations agricoles qui suit la tendance départementale et nationale** : Cuy-Saint-Fiacre compte, en 2020, 8 exploitations agricoles contre 15 exploitations en 2010
- **Une diminution de la SAU de Cuy-Saint-Fiacre qui suit la tendance départementale et nationale** : la Surface Agricole Utile (SAU) de Cuy-Saint-Fiacre représente en 2020, 455 hectares. Entre 2010 et 2020 on enregistre une diminution de la SAU de Cuy-Saint-Fiacre : **-21,8%**.



Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020 en % et nombre d'exploitations agricoles en 2020



Source : Agreste, observatoire des territoires 2020

## 2.3 Approche environnementale

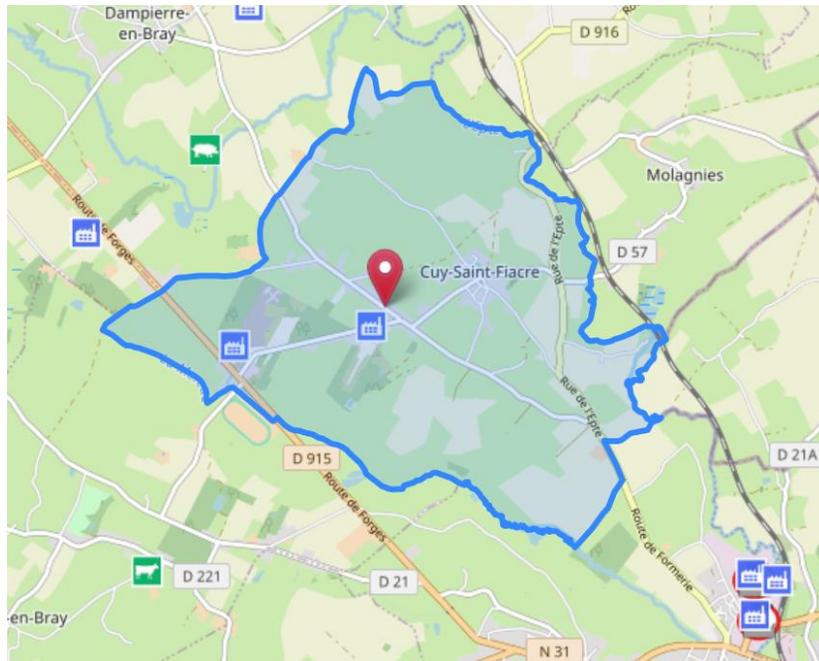
### Les risques

#### Les tendances

Un territoire soumis à divers risques :

- Inondations par remontées de nappes
- Ruissellement des eaux
- Retrait-gonflement des sols argileux
- On retrouve à Cuy-Saint-Fiacre deux installations industrielles rejetant des polluants : SARL du mont louvet et Romain Jean-Jacques.

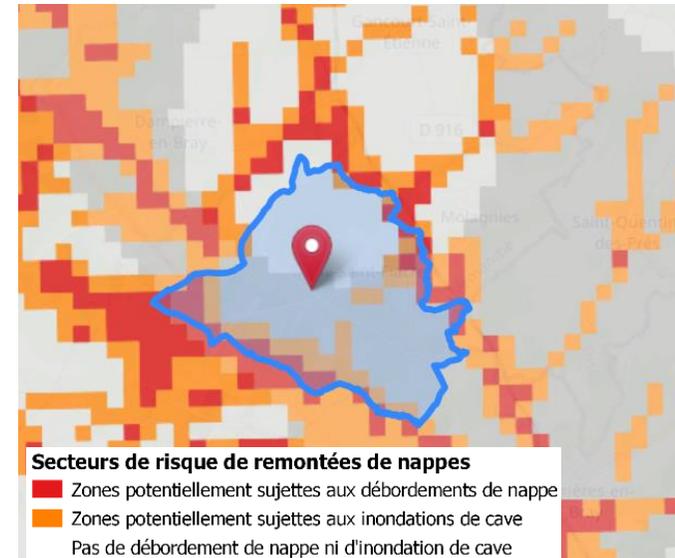
#### Localisation des installations classées



Source : Géorisques.

#### Carte du risque d'inondation par remontées de nappes

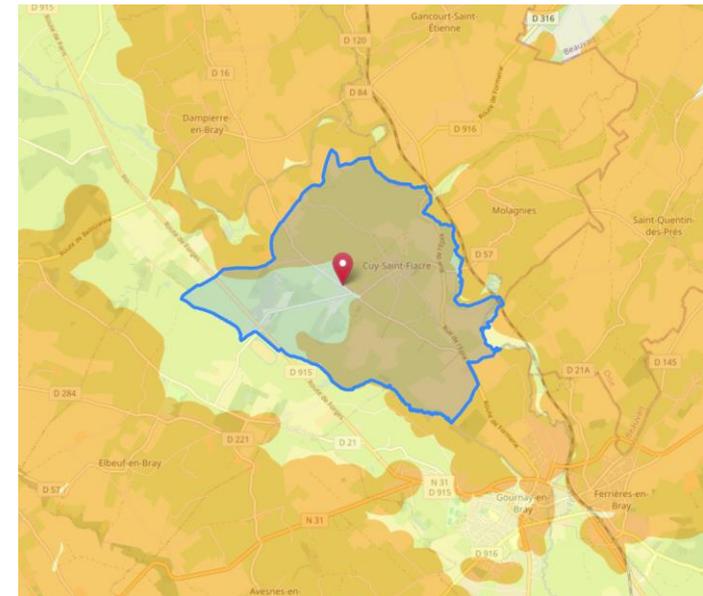
Source : BRGM, carte interactive Géorisques



**Secteurs de risque de remontées de nappes**  
■ Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe  
■ Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave  
■ Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

#### Carte du risque de retrait et gonflement d'argile

Source : BRGM, carte interactive Géorisques

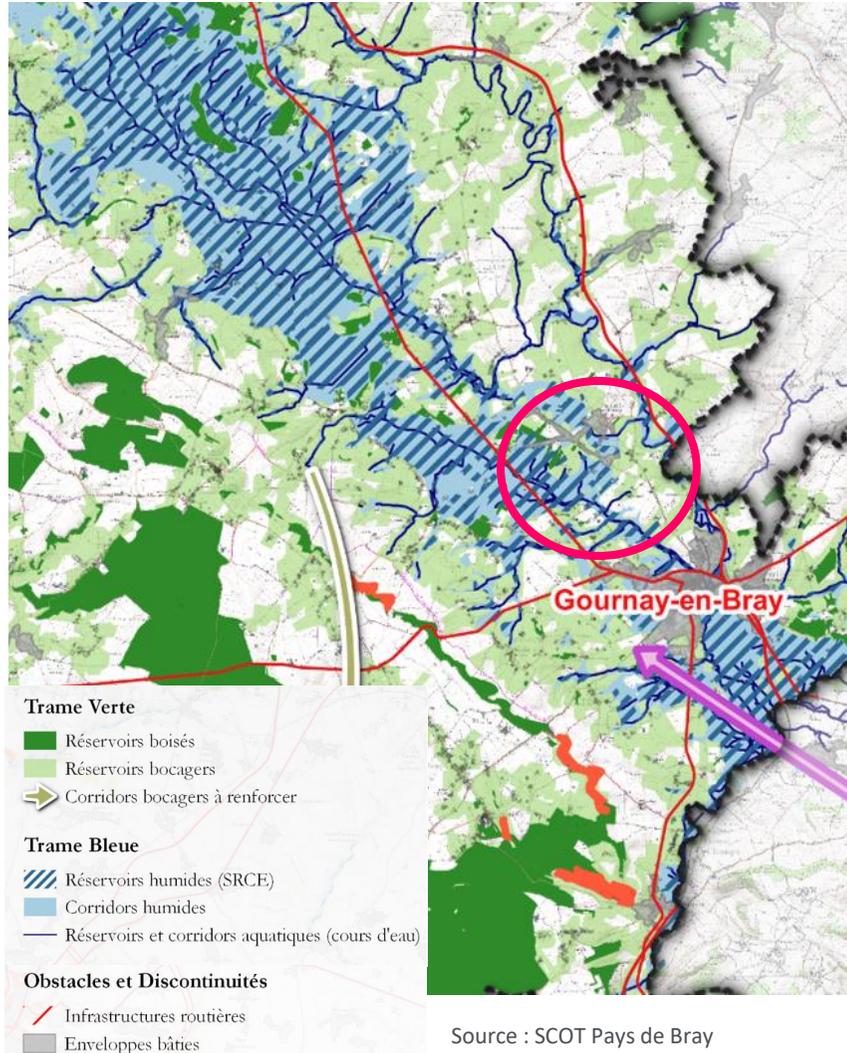


## 2.3 Approche environnementale

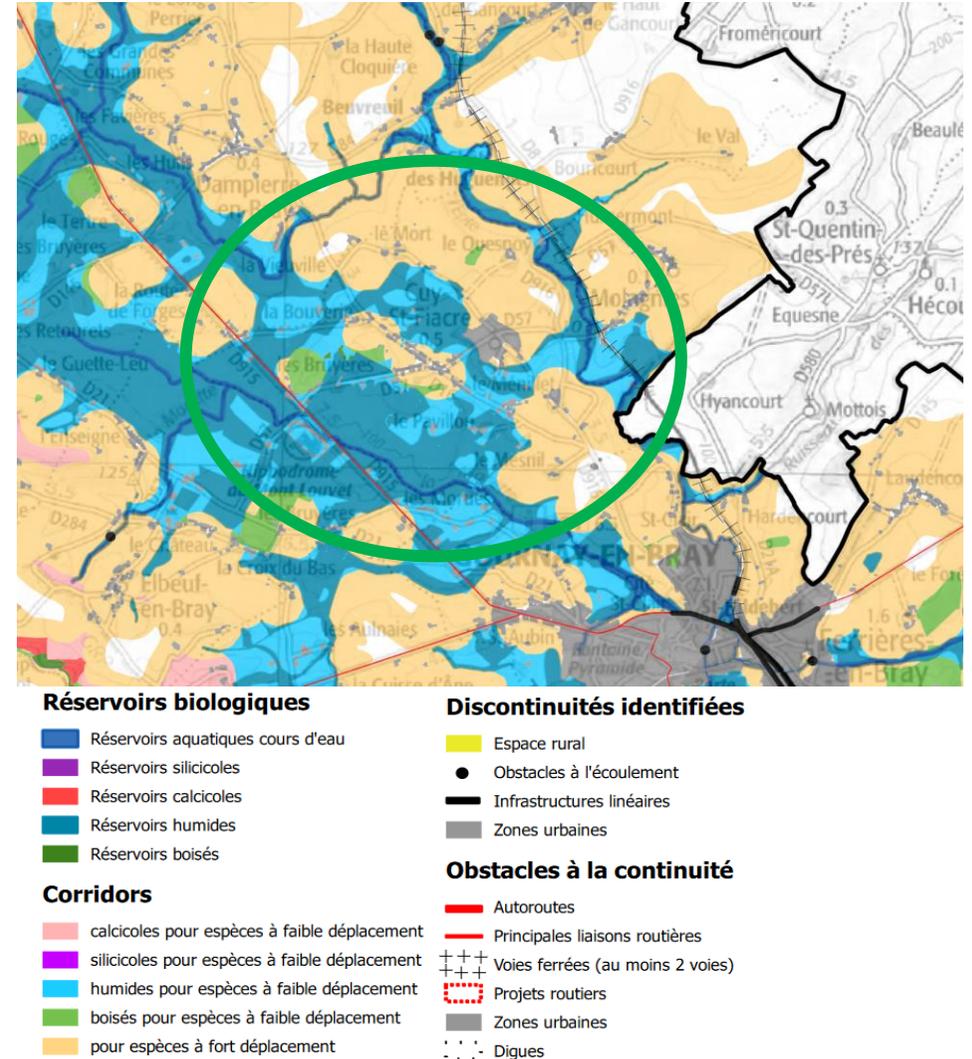
### La Trame Verte et Bleue

La *trame verte et bleue* devra permettre d'identifier précisément les secteurs de conflits entre le développement de l'urbanisation et la préservation de la trame verte et bleue. Ce travail devra aussi anticiper les enjeux futurs et permettre l'intégration de la biodiversité dans les projets d'aménagement.

Carte de la Trame Verte et Bleue du SCOT Pays de Bray



Carte des éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE

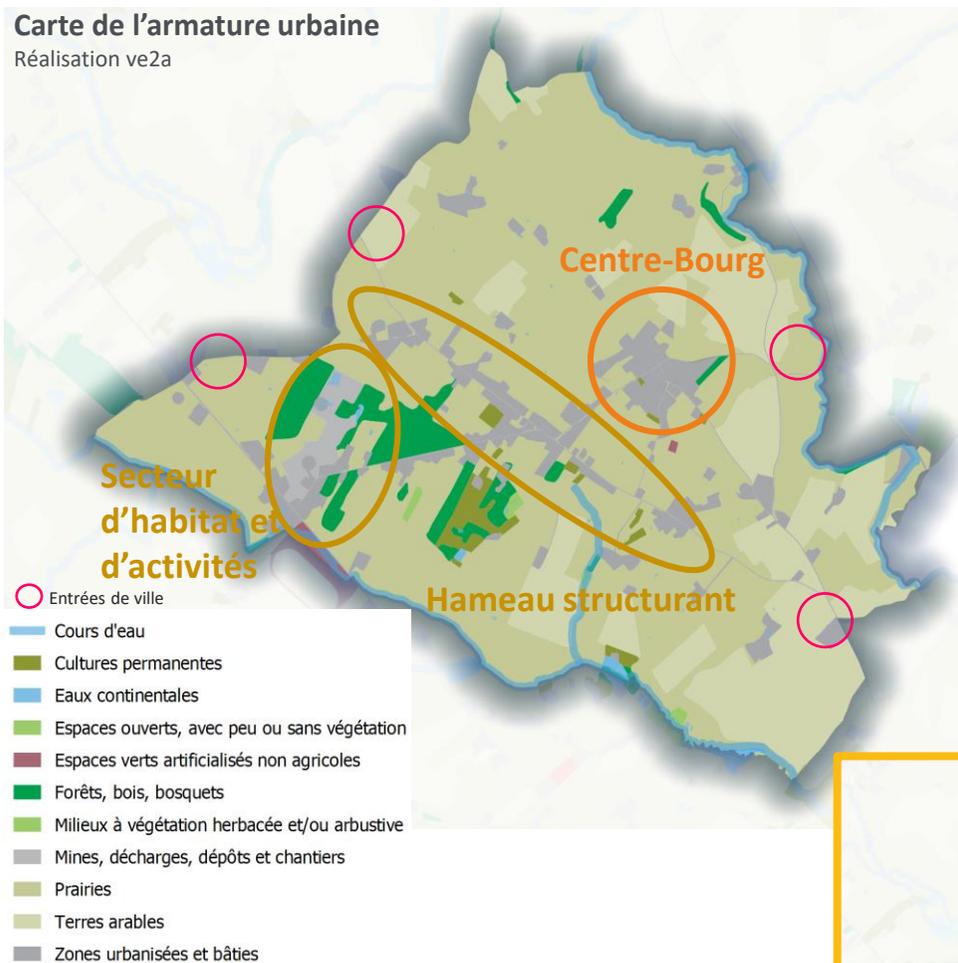


## 2.3 Approche environnementale

### Occupation du sol et armature urbaine

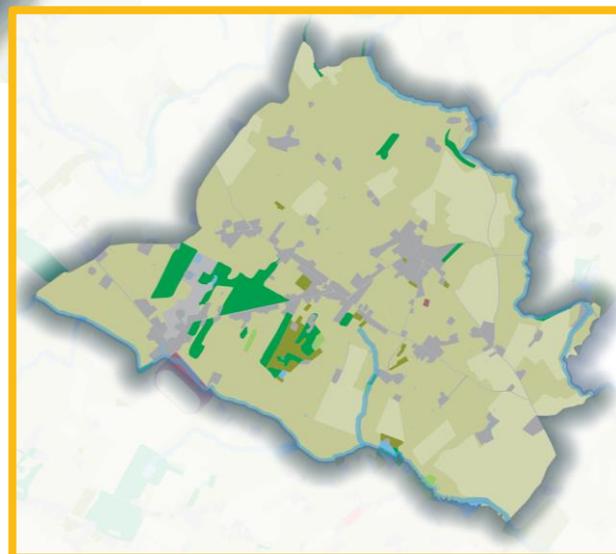
Carte de l'armature urbaine

Réalisation ve2a



### Les tendances

- **Un territoire marqué par de vastes surfaces agricoles**
- **Un territoire à l'armature urbaine faiblement lisible**
  - Le **centre-bourg**, traversé par la D57 et où se situent les principaux équipements communaux (mairie, stade, église),
  - Le **hameau structurant**, qui s'est développé le long de la D16 et de la D57
  - Un secteur mélangeant habitat et activités en continuité du hameau structurant et le long de la D915 sur sa partie sud. Ce secteur se constitue d'une carrière et de quelques habitations
  - Des petits hameaux constitués d'habitations et de fermes



Cartographie de l'occupation du sol

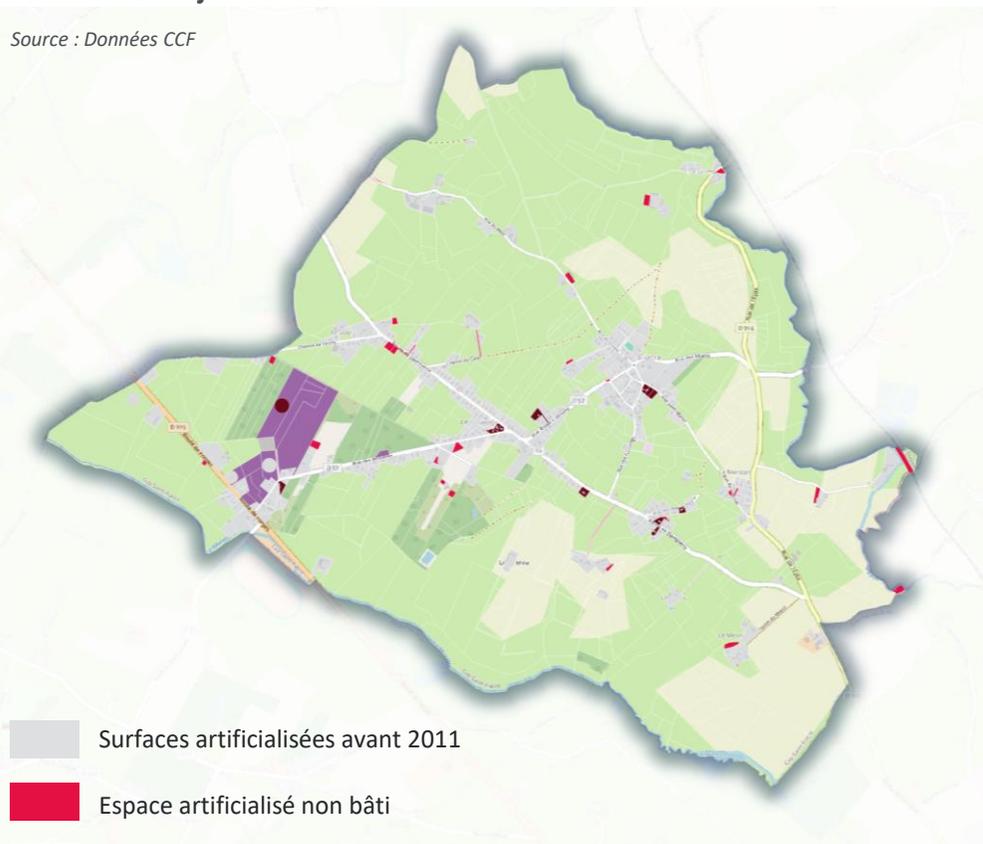
Réalisation ve2a, source : mos et ccf

## 2.3 Approche environnementale

### Vers un territoire plus économe en foncier ?

Recensement des surfaces artificialisées bâties entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021

Source : Données CCF



Surfaces artificialisées avant 2011

Espace artificialisé non bâti

Espace semi-artificialisé

Consommation d'espace entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021

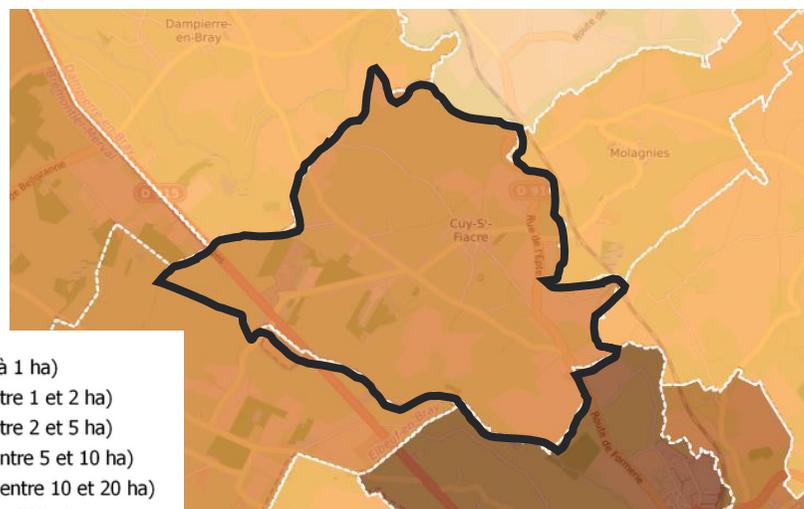
de 0 à 10 000 m<sup>2</sup> (entre 0 et 1 ha)  
de 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup> (entre 1 et 2 ha)  
de 20 000 à 50 000 m<sup>2</sup> (entre 2 et 5 ha)  
de 50 000 à 100 000 m<sup>2</sup> (entre 5 et 10 ha)  
de 100 000 à 200 000 m<sup>2</sup> (entre 10 et 20 ha)  
plus de 200 000 m<sup>2</sup> (plus de 20 ha)

### Les tendances

- *La base de données Cartographie de la Consommation Foncière (CCF), référence de la mesure de la consommation foncière en Normandie*
- *D'après la base des données CCF, 2,1 hectares ont été artificialisés et bâtis sur la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2021*
- *Selon le CEREMA, entre 2011 et 2022, Cuy-Saint-Fiacre observe une consommation de 6,8 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) soit environ 0,7 % du territoire.*

Flux de consommation d'espace pour la période de 2011 à 2022

Source : CEREMA, Portail de l'artificialisation des sols



## 2.3 Approche environnementale

### Vers un territoire plus économe en foncier ?

#### Cadre réglementaire relatif au Zéro Artificialisation Nette

- Un objectif de modération de la consommation d'espaces fixé à **-62,8% par le SRADDET entre 2021 et 2030**
- À l'échelle de Cuy-Saint-Fiacre, **une enveloppe foncière estimée à 0,8 hectare**

#### Recensement des surfaces artificialisées bâties depuis 2021

Source : données communales



#### Les tendances depuis 2021

- **2 nouvelles constructions** à destination d'habitat
- **1 800 m<sup>2</sup> ont été consommés** – environ 6 200m<sup>2</sup> restants



1 800 m<sup>2</sup> - consommation d'espaces



910 m<sup>2</sup> - densification

## 2.3 Environnement et paysage : les enjeux identifiés

### Vers une protection environnementale plus ambitieuse ?

#### Affirmer l'identité paysagère et architecturale de Cuy-Saint-Fiacre :

- Des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à préserver et valoriser
- Une consommation de nouveaux ENAF à limiter, dans une logique de développement de la commune par comblement des dents creuses et d'intensification de la trame bâtie
- Assurer une protection du patrimoine bâti remarquable du territoire
- Assurer la préservation du paysage typique de Cuy-Saint-Fiacre
- Encadrer l'évolution du bâti ancien
- Prendre en compte l'identité de Cuy-Saint-Fiacre au sein des nouveaux projets de construction (formes architecturales, matériaux...)

#### Vers une protection environnementale plus ambitieuse :

- Des espaces d'habitats et de biodiversité importants, qui permettent d'ores et déjà de protéger les espaces naturels et agricoles de la commune, à continuer de protéger
- Des réservoirs et corridors humides à préserver
- Un patrimoine naturel à préserver dans un PLU (espace boisés classés, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables)
- Un risque lié au ruissellement à limiter en préservant les surfaces permettant la mitigation du risque et en aménageant le territoire en connaissance du risque
- Un risque retrait/gonflement des argiles moyen sur les zones constructibles, à prendre en compte
- La présence d'installations industrielles qui peuvent nécessiter des dispositions spécifiques

# 03 Les prochaines étapes

## Planning prévisionnel

# 04 Les prochaines étapes

## Rappel du planning de la phase 1

**Fin 2024**

Consolidation du diagnostic  
(remarques des partenaires  
publics, de la population)

*Phase 1 diagnostic*

**Début 2025**

Définition du projet de territoire porté par les élus dans le  
cadre du PLU : le Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

*Phase 2 : rédaction du PADD*



### Comment participer ?

- Via le **cahier** mis en place en Mairie
- Par **courrier** adressé à la Communauté de Communes
- Lors des **temps de rencontre** (réunion publique...)

**D'autres temps de concertations à  
venir sur le PADD !**

# Merci

## Nous contacter :

### **SARL VE2A - Siège Social**

**Moulin Marc d'Argent**  
3 rue des petites eaux de  
Robec -76000 ROUEN  
Tel.: 09 72.33.32.84  
[contact@ve2a.com](mailto:contact@ve2a.com)  
SIRET :  
512.770.884.00033

### **Agence Paris**

**Le « cinq »**  
5 Rue de Savoie - 75006 PARIS  
+33 1 43 26 66 39

### **Agence Océan Indien**

**Cour de l'Usine**  
La Mare  
97438 Sainte-Marie

