Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

Commune de Cuy-Saint-Fiacre (76)

Villes et Architectures en Ateliers

Juin 2025

Sommaire

00 **Préambule**
Rappel du contexte réglementaire
Page 3

01 **Axe 1 : Poursuivre le développement de la commune**
Page 11

02 **Axe 2 : Renforcer le dynamisme de la commune**
Page 19

03 **Axe 3 : Aménager durablement la commune**
Page 23

04 **Carte de synthèse des enjeux**

00 Préambule

00 Préambule
Rappel du contexte réglementaire

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'un «projet de territoire». **C'est une vision stratégique et prospective du développement territorial de la commune de Cuy-Saint-Fiacre à l'horizon 2036**. Ce document sera complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et décliné à travers le plan de zonage et le règlement du PLU.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les objectifs du développement durable définis par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui et permettre sa traduction opérationnelle.

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :
« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1 - L'équilibre entre :

a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b. Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c. Une 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 ;
d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e. Les besoins en matière de mobilité.

2 - La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3 - 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4 - La sécurité et la salubrité publiques ;

5 - La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6 - La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6 bis - La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7 - La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des ressources renouvelables ;

8 – La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.»

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (art. L. 141-3 et L. 141-8) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, (…) et en cohérence avec le diagnostic établi (art. L. 151-4), ***le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

00 Préambule
Rappel du contexte réglementaire

Le PADD de la commune de Cuy-Saint-Fiacre a été établi sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic qui a fait apparaître un certain nombre d'enjeux auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses ;
- La réflexion de la commune et sa vision pour l'avenir du territoire ;
- La concertation de la population ;
- L'intégration dans une perspective plus large de l'avenir du territoire communal, en s'appuyant notamment sur les projets et les réflexions portés par la Communauté de communes des Quatre Rivières et la Région Normandie en s'inscrivant dans les objectifs définis par le SRADDET de la Région, le SCoT du Pays de Bray.

La prise en compte des principes définis aux articles L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui précisent les objectifs et les grands principes d'équilibre du développement durable auxquels le PLU doit répondre, ainsi que des nouvelles prescriptions figurant dans la loi valant Engagement National pour l'Environnement (ENE), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi Climat et Résilience.

Rappels des principaux constats du diagnostic

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence un certain nombre de constats qui ont permis de dresser un portrait du territoire, à un instant « t ». Il ne s'agit pas d'un portrait figé, mais au contraire, d'un portrait dynamique, inscrivant résolument la commune de Cuy-Saint-Fiacre dans son contexte spécifique.

Les principaux constats de ces deux documents sont repris, de manière synthétique, ci-après :

Une commune en légère décroissance démographique au caractère familial installé

- Une légère baisse de la population depuis 2015, résultant principalement d'un solde migratoire négatif
- Une tendance au vieillissement rapide de la population, au même titre qu'à l'échelle intercommunale
- Une population familiale installée à Cuy-Saint-Fiacre
- L'existence d'un tissu d'équipements culturels et sportifs d'hyper proximité sur la commune, et notamment sportifs (stade) et une diversité d'équipements sportifs, sociaux et culturels de plus grande ampleur à proximité de Cuy-Saint-Fiacre
- Des actifs qui travaillent principalement en-dehors de Cuy-Saint-Fiacre, avec un recours important à la voiture individuelle pour effectuer les trajets domicile-travail. Un constat qui est néanmoins fortement lié au profil rural de la commune, qui implique de fait une dépendance plus forte à la voiture

Un patrimoine bâti, un paysage et un environnement naturel remarquables, appauvris par une croissance urbaine rapide et peu contrainte

- Une diversité d'éléments naturels remarquables source à la fois d'une richesse écologique (milieux humides, boisements, vergers…) et d'un attrait pour le cadre de vie et le paysage
- Un paysage varié, marqué par la topographie changeante, les pâtures, les coteaux boisés, l'eau, les haies, les alignements d'arbres ou encore les vergers
- Un développement urbain par comblement de parcelles vides au sein des ensembles urbains et le long des linéaires routiers

01 Poursuivre le développement de la commune

En favorisant l'habitat permanent et en renforçant la mixité de l'habitat et la cohésion sociale

01 Poursuivre le développement de la commune

En favorisant l'habitat permanent et en renforçant la mixité de l'habitat et la cohésion sociale

1.1 Permettre à Cuy-Saint-Fiacre de renouer avec la croissance démographique et de dynamiser sa vie villageoise

Contexte

- ***L'une des communes les moins peuplée du secteur*** : 642 habitants en 2021 (656 en 2015)
- ***Une croissance démographique continue depuis les années 70,*** mais une légère inflexion ses 6 dernières années : -14 habitants entre 2015 et 2021
- ***Une croissance démographique portée par le solde naturel*** (0,7% 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
- ***Un modèle familial qui se maintient*** malgré l'augmentation du nombre de personnes seules et de la part des couples sans enfants : 2,4 personnes par ménages (2,5 en 2015)
- ***Une population jeune toujours majoritaire*** malgré une tendance au vieillissement : plus de la moitié de la population âgée de moins de 50 ans

Orientations

Dans un souci de maintien de l'école et de développement d'une offre de services, de commerces et d'équipements :

- Impulser une croissance démographique de l'ordre de 0,1% par an, soit atteindre environ 650 habitants à l'horizon 2036 (+10 habitants sur la période) ;
- Anticiper l'offre d'équipements et de services, capables d'accueillir de nouveaux habitants ;
- Agir en priorité pour le maintien des familles et des jeunes par une offre de logements et d'équipements adaptée et diversifiée.

1.2 Assurer un développement économe et équilibré de la commune, favoriser la réhabilitation du parc ancien et privilégier le renouvellement urbain

Contexte

- ***302 logements en 2021*** dont : 267 résidences principales (261 en 2015), 13 résidences secondaires (12 en 2015) et 21 logements vacants (17 en 2015)
- ***Un développement urbain à deux temps*** entre le centre-bourg et le hameau structurant
- ***Des restaurations infidèles, démolitions et/ou abandons des formes traditionnelles***, source d'appauvrissement du patrimoine architectural et paysager du secteur

Orientations

Pour répondre à cette croissance démographique, que ce soit en termes de logements, d'activités ou d'équipements, dans un souci de sobriété foncière et de préservation du patrimoine de la commune :

- Parvenir à l'équilibre entre renouvellement et réhabilitation du parc et construction neuve, notamment en extension de l'urbanisation ;
- S'emparer de projet emblématique pour la commune : rénovation de la salle des fêtes, extension de l'école municipale, etc.
- Promouvoir des pratiques vertueuses : création d'appartements dans d'ancien corps de ferme, etc.

1.3 Maitriser durablement les impacts de l'urbanisation sur l'équilibre et la fonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers

Contexte

- Un développement de l'habitat sous forme individuelle qui participe à la ***banalisation des paysages et synonyme de forte consommation spatiale***
- ***Environ 2,1 ha sur la période 2011-2021*** selon CCF

Orientation

- **Afin de participer à l'objectif national de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la trajectoire « zéro artificialisation nette » à horizon 2050, la commune respectera la limitation de la consommation d'espaces NAF sur son territoire.** À cette fin, le projet de territoire assurera la déclinaison des éléments actés par la Loi Climat et Résilience d'aout 2021 concernant l'effort à réaliser en termes de réduction de la consommation d'espaces NAF, ainsi que les objectifs de réduction fixés par le SCoT du Pays de Bray 2020-2040 à savoir :

    - ***Une réduction de la consommation d'espaces NAF*** d'a minima -61,4% à l'horizon 2031 par rapport à la période précédente (du 01/01/2011 au 31/12/2020), soit : 0,7 ha mobilisables ;

    - ***Une réduction de l'artificialisation*** d'a minima 50% à l'horizon 2040 par rapport à la période précédente (du 01/01/2021 au 31/12/2030) soit : 0,35 ha mobilisables. Le PLU de Cuy-Saint-Fiacre s'établissant à l'horizon 2036, la commune pourra mobiliser, au prorata par rapport à 2040 : 0,2 ha.

01 Poursuivre le développement de la commune
En favorisant l'habitat permanent et en renforçant la mixité de l'habitat et la cohésion sociale

1.4 Garantir la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les générations

Contexte

- **Une augmentation continue du nombre de logements et une hausse du rythme de construction depuis 2013** : en moyenne +1,4 nouvelles constructions par an soit 14 nouveaux logements construits entre 2013 et 2023 (source : SITADEL2)
- ***Une majorité de maisons*** (96,8% du parc), mais un nombre d'appartements croissants : +3 depuis 2010
- ***Une majorité de propriétaires*** (82,6%), mais des ménages mobiles signe de l'attractivité de la commune mais également de la difficulté à stabiliser la population
- ***Une large majorité de 4 pièces et plus*** : 84,1% du parc
- ***Des prix de l'immobilier dans la moyenne des communes environnantes***, avec un prix moyen du m² estimé à 1 997€ pour une maison, et plus faible que la moyenne de la Seine-Maritime (2 169 €/m pour une maison)

Orientations

Pour répondre à cette objectif démographique, compte tenu du potentiel de renouvellement urbain de la commune et des projets en cours, il est projeté de réaliser une quinzaine de nouveaux logements à l'horizon 2036, sur les deux secteurs stratégiques ciblés par la commune : le chef-lieu et le lieu-dit Les Bruyères ;

- Ces nouveaux logements devront s'inscrire dans une logique de développement d'une offre diversifiée de logements en termes de typologies allant du T2 au T5 et plus ;
- Ces nouveaux logements devront contribuer au développement du parcours résidentiel des ménages cuy-saint-fiacrais pour favoriser la stabilité géographique de la population ;
- Il s'agira enfin à travers le PLU de s'assurer de la qualité de ces projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la commune : définir des seuils de hauteur et de densité adaptées aux différents secteurs et au contexte rural de la commune, promouvoir une architecture qualitative respectueuse de son insertion dans son environnement (matériaux, couleurs, implantations) et attentive à la qualité d'usage des logements.

1.5 Organiser le développement du chef-lieu et œuvrer pour son animation et son dynamisme

Contexte

- ***Des équipements utilisés principalement par la population résidente***, essentiellement situés au cœur du village ou à proximité de ce dernier, qui permettent de couvrir les besoins immédiats de la population permanente
- ***Pas de véritable place de village propice aux échanges et aux rencontres,*** mais des équipements, services et commerces regroupé dans le centre du village,
- ***Une évolution du chef-lieu pensée au coup par coup***, selon les besoins et opportunités du moment, sans stratégie établie préalablement et sans anticipation de la manière dont les habitants et usagers pratiquent ou pratiqueront le village

Orientations

Organiser le développement du cœur du village afin d'oeuvrer pour un fonctionnement plus satisfaisant et humainement plus riche de ce dernier, à travers :

- L'organisation des équipements publics existants et futurs : notamment par la rénovation de salle des fêtes et l'agrandissement et l'aménagement de nouveaux équipements à l'arrière de celle-ci pour permettre la création d'un lieu d'échanges et de rencontres (city, stade, restaurant scolaire, lieu de fête, etc.), l'accueil d'une maison d'assistantes maternelles (MAM) ;
- Une mixité de l'habitat permise sur ce secteur en priorité en termes de typologies et d'occupations ;
- La structuration d'un cœur de village accueillant : une lisibilité de l'offre de stationnement à proximité de l'école, un accès facilité au réseau de transports scolaires, le développement de sentiers pédestres et d'espaces publics de qualité, etc. ;
- La possibilité de développement d'une offre de commerces et/ou de services de proximité (café, boulangerie, épicerie, etc.) ;
- De manière complémentaire : le développement et le renforcement de la desserte numérique de l'ensemble du territoire, notamment au sein des zones d'habitations.

1.6 Préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et patrimoniaux de Cuy-Saint-Fiacre

Contexte

- ***Un tissu d'habitat ancien bénéficiant d'une valeur patrimoniale***
- ***Un patrimoine naturel et bâti et partagé par l'ensemble des communes de la Boutonnière de Bray***
- 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.***

Orientations

- Préserver les paysages ruraux spécifiques de la Boutonnière :
  - Préserver les espaces agricoles et ses spécificités (prairies, haies, vergers…), marqueurs paysagers et identitaires du territoire
  - Garantir l'insertion du tissu urbain au sein du grand paysage, et notamment des futures opérations situées en franges d'espaces agricoles
  - Poursuivre les actions en faveur de l'intégration paysagère des entrées de villes et infrastructures routières
  - Préserver les perspectives sur les espaces agricoles depuis les axes routiers

- Préserver les spécificités patrimoniales du tissu urbain :
  - Préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial (corps de ferme, maisons bourgeoises, lavoir, presbytère, manoir, etc.), de même que le petit patrimoine rural
  - Encadrer l'évolution des formes urbaines anciennes
  - Prendre en compte l'identité cuy-saint-fiacraise au sein des futurs projets de construction (formes architecturales, matériaux…)

1.7 Faciliter tous les types de mobilité sur le territoire

Contexte

- ***L'utilisation de la voiture majoritaire pour se rendre au travail*** : 91,4% en 2021
- ***Une dépendance à l'automobile qui perdure*** : 93,6% des ménages cuy-saint-fiacrais possède au moins 1 voiture
- Un réseau routier structurant pour l'accessibilité aux pôles de proximité et aux pôles urbains du bassin de vie

Orientations

- Pacifier la circulation automobile, pour assurer la sécurité des piétons et le bien-être des habitants :
  - Agir en faveur d'une réduction des risques d'accidents et de conflits d'usage lié au trafic automobile (entretien de la voirie communale, sécurisation des carrefours et des abords routiers, des virages…),
  - Favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle au sein de la commune, et en direction des bassins d'emploi locaux, notamment en encourageant le co-voiturage et en développant les transports en commun.

- Atténuer les coupures urbaines et paysagères générées par les axes routiers

02 Renforcer le dynamisme de la commune

Soutenir et renforcer le développement des différents secteurs économiques du territoire

02 Renforcer le dynamisme de la commune

Soutenir et renforcer le développement des différents secteurs économiques du territoire

2.1 Soutenir et favoriser l'activité agricole

Contexte

- ***Une agriculture orientée vers la polyculture et le poly élevage***,
- ***Une diminution du nombre d'exploitations agricoles***, Cuy-Saint-Fiacre compte, en 2020, 8 exploitations agricoles contre 15 exploitations en 2010,
- Une diminution de la SAU des exploitations agricoles : entre 2010 et 2020 on enregistre une diminution de -21,8%.

Orientations

Pérenniser et favoriser l'activité agricole en tant qu'activité économique patrimoniale à part entière, mais également pour son rôle d'entretien (qualités écosystémiques et participant au maintien de l'identité paysagère du territoire) :

- Garantir le bon fonctionnement et le développement des exploitations agricoles par :
  - la prise en compte de leurs contraintes fonctionnelles (circulation du bétail et des engins agricoles, distance minimum entre les exploitations et les habitations, accessibilités des parcelles et des sites agricoles, etc.),
  - la préservation quantitative et qualitative est nécessaire à cette activité (en réalisant des extensions urbaines de façon raisonnée (densités acceptables et localisations impactant le moins possible les exploitations) pour l'habitat comme pour les activités économiques.
- Encourager et soutenir la diversification de l'activité agricole : rucher, méthanisation, signes de qualités officiels, circuits-courts, vente à la ferme, points de vente collectif, etc.
- Inscrire ces projets de diversification en lien avec le développement touristique de la commune : hébergement à la ferme, ferme pédagogique, parcours touristiques et agrotourisme, stratégie de communication, etc. (Ex : la ferme du Mesnil, la ferme Hindié).

2.2 Soutenir et maintenir le développement de l'activité artisanale et des services de proximité tout en confortant l'intégration de la commune au sein de son bassin d'emploi

Contexte

- ***Une diminution du nombre d'emploi*** : -20 emplois entre 2015 et 2021 (70 emplois en 2021 contre 90 en 2015)
- ***Une diminution de l'indicateur de concentration de l'emploi*** : 24,8 emplois pour 100 actifs occupés en 2021, contre 31,8 emplois pour 100 actifs occupés en 2015
- ***Une majorité d'actifs occupés*** et une diminution du taux de chômage

Orientations

Dans un objectif de dynamisation du village :

- Permettre le maintien et l'installation d'activités artisanales non nuisantes dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat par des dispositions réglementaires adaptées ;
- Soutenir et maintenir la création d'activités de services commerciales ou artisanales de proximité, en mixité avec l'habitat :
    - En œuvrant pour le confortement du chef-lieu : poursuite de sa valorisation, sécurisation de sa traversée, développement d'espaces publics de qualité, etc.
    - En favorisant les circuits courts et la mise en valeur des produits locaux.
- Garantir une fluidité d'accès aux pôles d'emplois environnements depuis Cuy-Saint-Fiacre.
- Encourager les mobilités douces par des aménagements dédiés (sentes, chemins piétons, voies cyclables…).

2.3 Structure l'offre touristique de la commune

Contexte

- **Plusieurs chemins de randonnée au départ de Cuy-Saint-Fiacre**
- Une qualité paysagère favorisant le tourisme doux

Orientations

Capitaliser sur un tourisme doux associant agriculture, nature et patrimoine :

- Inciter le développement du tourisme local et une fréquentation sur l'année en s'appuyant sur :
  - Les valeurs patrimoniales, culturelles et naturelles du site et des paysages caractéristiques et représentatives de l'image de Cuy-Saint-Fiacre,
  - Un accueil structuré et adapté aux attentes de la clientèle d'aujourd'hui et proposer des équipements, un hébergement et une offre touristique adéquate en conséquence : découverte de la nature et de la biodiversité, de la ferme et des produits associés, calme et repos, sports et loisirs, etc.
- Faciliter l'accès à la nature et la découverte du territoire :
  - Structurer et améliorer la lisibilité de l'offre sur la commune : communication et signalisation,
  - Lier l'offre à une réflexion globale sur les mobilités : circulation et stationnement, créer des sentes piétonnes, desserte par les transports en commun, etc. dans une logique d'incitation des visiteurs à ne pas utiliser leur véhicule pendant la durée de leur séjour.

03 Aménager durablement la commune

S’appuyer sur les qualités paysagères et environnementales du territoire

3.1 Préserver les caractéristiques paysagères identitaires des villages historiques de la commune par l'encadrement du développement bâti

Contexte

- **Un patrimoine témoin de l'identité rurale de Cuy-Saint-Fiacre** : des fermes typiques du secteur, des maisons de charme dans le bourg

Orientations

- Trouver un équilibre entre préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et une évolution raisonnée du développement bâti permettant l'accueil de nouveaux habitants et anticiper la gestion des terres inertes associées :
  - En réduisant de moitié la consommation d'espaces NAF (Naturel, Agricole et Forestier) de la commune par rapport à la période précédente,
  - En identifiant le chef-lieu comme pôle prioritaire d'accueil de la population permanente, support du développement bâti, au regard des contraintes paysagères et environnementales et des capacités foncières
  - En identifiant le lieu-dit des Bruyères comme pôle secondaire d'accueil de la population permanente ;
- Favoriser la densification et la création d'un habitat de type intermédiaire adapté au contexte cuy-saint-fiacrais ;
- Appuyer le développement de l'habitat sur les éléments structurants du paysage, qu'ils soient naturels, agricoles ou construits dans un objectif de réaffirmation de l'identité paysagère de la commune par des règles d'urbanisme adaptées aux spécificités locales ;
- Respecter et valoriser le patrimoine architectural local et son authenticité : en identifiant et en réglementant de manière spécifique le patrimoine bâti de la commune et ses abords (fermes, bâtiments d'architecture traditionnelle, bâtiments agricoles et petit patrimoine, etc.).

3.2 Créer les conditions d’une urbanisation s’inscrivant dans l’environnement et les grands paysages remarquables

Contexte

- ***Plusieurs ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) présentes sur le territoire*** qui démontrent de la présence d’une faune et d’une flore diversifiée
- ***De nombreux corridors écologiques sur le territoire communal***
- Un paysage marqué par le réseau hydrographique : ***de nombreuses zones humides recensées*** à Cuy-Saint-Fiacre

Orientations

- Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue identitaires depuis l’espace public, les ouvertures paysagères et soigner les entrées du village ;
- Identifier les lieux remarquables et concourir à leur mise en valeur et à leur préservation comme atouts du territoire ;
- Aménager des aires naturelles de stationnement pour l’accès aux sites naturels et des sites de points de vue paysagers ;
- Assurer la préservation des espaces et milieux naturels participant à la «trame verte et bleue» et à la biodiversité des espèces végétales et animales et à la structuration des paysages en intégrant une gestion réglementaire adaptée : des massifs boisés, des Corridors écologiques, des captages d’eau potable, des zones humides, des ZNIEFF.

3.3 Favoriser une gestion équilibrée des ressources, prendre en compte les pollutions et risques et lutter contre les nuisances

Contexte

- ***Un territoire soumis à divers risques :*** inondations par remontées de nappes, retrait-gonflement des sols argileux, ruissellement
- ***Deux installations industrielles rejetant des polluants***

Orientations

- Mettre en cohérence le développement de l'habitat avec le niveau d'équipement et d'infrastructures existants et/ou programmés en permettant un développement de l'habitat compatible avec :
  - La ressource en eau, l'aptitude des sols pour l'assainissement individuel, l'intégration de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement,
  - Le niveau d'équipements actuel et futur possible, notamment en matière de réseaux de distribution et de collecte (eau, défense incendie, assainissement, électricité, voirie, etc.).
- Favoriser les économies d'eau, la réutilisation des eaux pluviales, une meilleure gestion et une réduction des déchets :
  - En soutenant la réutilisation des eaux pluviales, notamment dans les projets d'équipements publics communaux futurs,
  - En favorisant le compostage individuel et commun, la méthanisation des déchets, etc.
- Proposer un développement de l'habitat :
  - Tenant compte des contraintes de fonctionnement de certaines activités (agricoles et artisanales notamment) et limitant les risques de nuisances induites par ces activités,
  - Garantissant une compatibilité avec la carte des aléas,
  - Rationalisant les modes de déplacement pour une meilleure mobilité, apaisée et sécurisée.

3.4 Contribuer à une utilisation rationnelle de l'énergie, réduire les émissions de gaz à effet de serre et tendre vers un territoire à énergie positive

Contexte

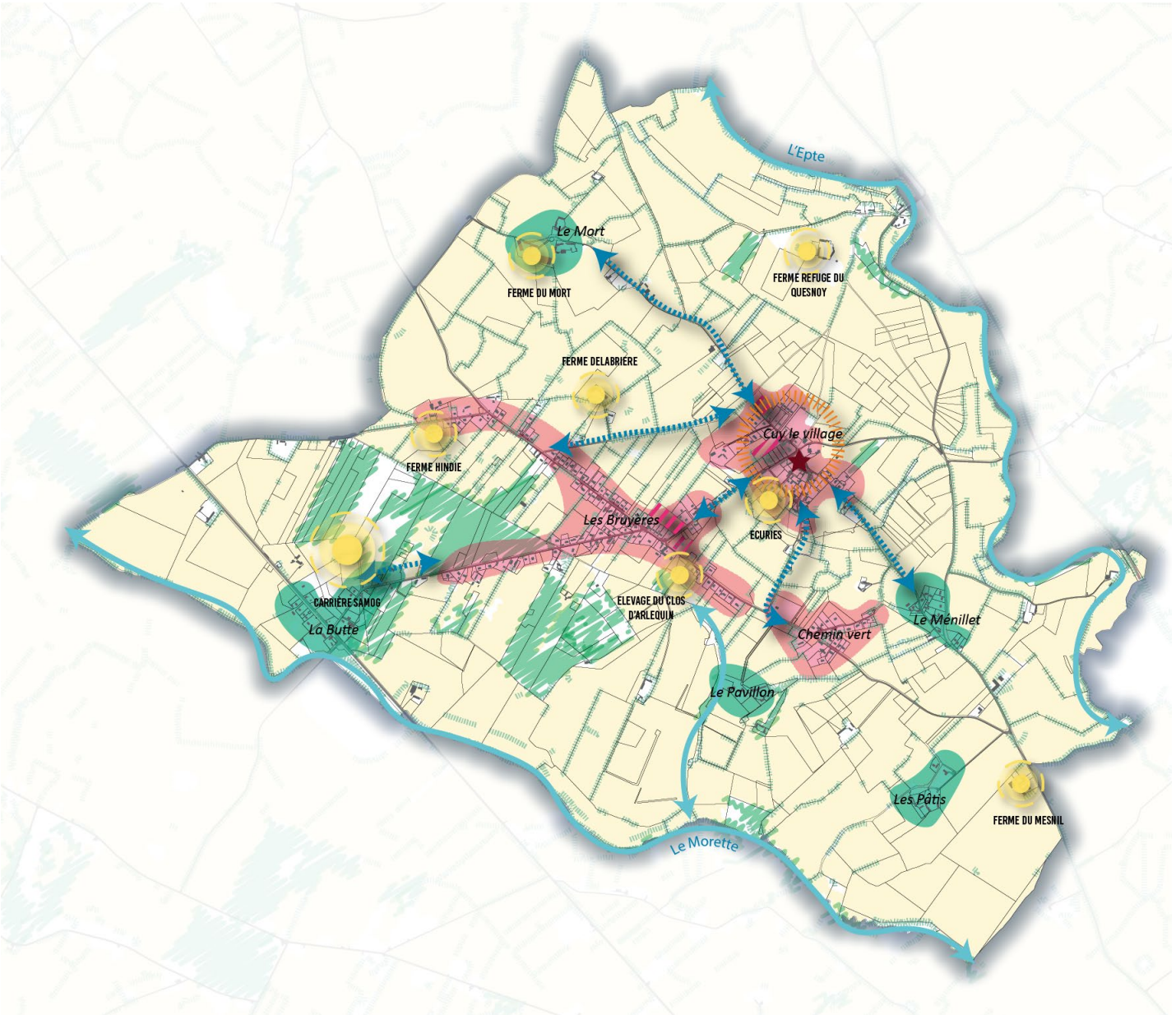
- ***Une majorité d'actifs quittant la commune pour travailler*** : 88,9% en 2021
- ***Une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle assez faible***

Orientations

- Favoriser la création de logements économes en énergie et respectueux de l'environnement :
  - En favorisant les formes d'architecture bioclimatique et respectueuse de l'environnement,
  - En promouvant la construction de bâtiments à hautes performances énergétiques (constructions passives ou à énergie positive) dans les nouvelles opérations,
  - En employant des matériaux réutilisables, à longue durée de vie, à coût d'entretien réduit et en recherchant les circuits courts.
- Diversifier l'offre énergétique et favoriser l'usage des énergies renouvelables dans la construction de nouveaux logements, d'équipements et dans la réhabilitation d'anciennes constructions :
  - En facilitant les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou en chaleur,
  - En facilitant la réalisation de projet de méthanisation sur le territoire communal et intercommunal.
- Réduire les consommations énergétiques, notamment liées :
  - Au transport : par le développement des transports collectifs et les mobilités douces et partagées,
  - Au bâti : par la rénovation thermique du parc de logements existant, l'utilisation d'énergies renouvelables, etc.),
  - A l'éclairage public : gestion raisonnée de l'éclairage public. Une grande partie de la commune est passée en LED.

04 Synthèse des enjeux

04 Synthèse des enjeux



Organiser le développement du chef-lieu et oeuvrer pour son dynamisme à travers une mixité de l'habitat et la structuration d'un coeur de village accueillant, des espaces publics de qualité, etc.

Soutenir et renforcer le développement des différents secteurs économiques de la commune : agriculture, artisanat, services...

Maintenir le paysage bocager spécifiqe de la Boutonnière de Bray : zones de marais, prairies bocagères humides, réseau de haies...

Aménager durablement le village en s'appuyant sur ses qualités paysagères et environnementales exceptionnelles : réseau hydrographique, espaces boisés humides...

Pérenniser et favoriser l'activité agricole pastorale en tant qu'activité économique patrimoniale à part entière pour son rôle de conservation et d'entetien de l'identité paysagère de la commune

Respecter et valoriser le patrimoine architectural local et son authenticité, témoins représentatifs de l'histoire et de la culture du Pays de Bray

Prioriser les secteurs de développement et l'offre foncière dans la commune au regard de l'offre de services et d'équipements proposée sur la commune

Les mobilités douces vectrices de lien entre les différents secteurs habités et facteur du renforcement de la centralité et de l'attractivité du chef-lieu

Identifier les gisements fonciers stratégiques en densification pour le développement de l'habitat, des commerces, services et équipements publics