
PLU CUINCY

PADD



Révision du PLU prescrite le :	Projet du PLU arrêté le :	PLU approuvé le :
-----------------------------------	------------------------------	----------------------

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

TABLE DES MATIERES

<u>1. AVANT-PROPOS</u>	<u>p 2</u>
<u>2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</u>	<u>p 3 à 13</u>
2.1 PROJETS URBAINS ET ECONOMIQUES	p 3
2.2 PROJETS CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT	p 9
2.3 PLAN DE PADD	p 12

1. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, confirmée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, marque la volonté d'une politique urbaine globalisée accordant aux documents d'urbanisme une logique d'aménagement et de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de définir un projet global pour le territoire communal, retranscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D), conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le P.A.D.D définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Ce document a pour fonction de présenter le projet d'aménagement de la municipalité pour les années à venir. Le projet est une capacité à imaginer un avenir et les moyens pour y parvenir.

Ces orientations générales concernent l'organisation générale du territoire communal ; elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problématiques de la commune et des mesures de préservation à ses atouts.

Le scénario d'aménagement présenté est schématique, indiquant l'intention sans figer les formes.

Le P.A.D.D est un document essentiel puisque l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme (zonage, règlement et orientations d'aménagement) doit être cohérent avec le projet qu'il comporte. Toutefois, le P.A.D.D n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Le projet de loi de transition environnementale (dit «Grenelle 2») s'est fixé pour objectif d'imposer aux documents locaux d'urbanisme (dont SCoT et PLU) de déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des objectifs du développement durable dans le programme global de développement urbain, social, économique des territoires concernés et dans leur manière d'appréhender les problématiques du «développement durable» (réduction des GES, gestion de la mobilité, gestion des ressources naturelles, prise en compte des risques naturels, gestion de la biodiversité,..). Le projet suivant tient compte de cette attente.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

Les choix retenus concernant les orientations du projet communal sont justifiés plus en détail dans le rapport de présentation notamment sur l'aspect quantitatif du développement urbain. La compatibilité des choix avec les documents supra-communaux et principes législatifs y est également explicitée.

2.1 PROJETS URBAINS ET ECONOMIQUES

Cuincy a connu une croissance démographique élevée jusque 1990, du fait de flux liés à l'implantation d'activités économiques d'envergure.

Depuis, et malgré un parc de logements ne cessant de s'accroître, la population diminue, de l'ordre de 7/8% en 20 ans.

Ce phénomène s'explique en grande partie par le phénomène national de desserrement de la taille des ménages, particulièrement prégnant à Cuincy du fait du vieillissement de sa population.

La commune a beau développer son parc de logements, accueillant ainsi de nouveaux ménages, le parc de logements plus ancien est occupé par des ménages habitant la commune depuis longtemps, mais dont le nombre d'occupants diminue constamment du fait du départ des enfants, des décès de conjoints...Ce à quoi se rajoute l'accroissement des familles monoparentales.

La commune reste attractive du fait de la présence d'activités économiques, de nombreux équipements, d'une bonne desserte en infrastructures, et de sa proximité avec Douai...

Son parc est relativement récent puisque près de 90% des logements datent d'après 1949 (60% au niveau régional).

Le parc est diversifié en termes de statuts d'occupation, avec approximativement 70% de propriétaires, 10% de locataires privés, et 20% de locataires sociaux.

La préoccupation communale au travers du PADD est par conséquent d'apporter les conditions d'un retour à la croissance de la population à l'horizon du PLU, progressive et raisonnable. L'objectif communal est une augmentation de la population de 3,5%, soit approximativement un retour au niveau de population de 1999.

Pour ce faire, le projet communal est de renouveler sa population grâce à une offre de logements supplémentaires diversifiée et adaptée aux demandes, assurant une meilleure rotation des ménages dans le parc.

L'accueil d'une nouvelle population ne peut se faire principalement que par la production de nouveaux logements en extension du tissu urbain existant, les autres solutions étant limitées à Cuincy.

Il est en effet difficile de tabler sur un accueil de la population par l'occupation de logements auparavant vacants, le taux de vacance étant déjà très faible relativement à la moyenne généralement constatée, et correspondant à un taux de rotation normal. Il en est de même en ce qui concerne les résidences secondaires.

En outre, les potentialités de renouvellement urbain sont assez limitées.

Le développement résidentiel doit être adapté à la taille, à la morphologie et aux besoins du territoire, de façon maîtrisée et raisonnée.

Ainsi en est-il des équipements, dont la capacité doit correspondre aux besoins de la population.

Il doit de plus être pensé en relation avec le dynamisme économique, que la commune souhaite encourager bien que l'outil du PLU accuse certaines limites dans ce domaine.

✓ **Renouvellement urbain**

Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour une gestion économe de l'espace. Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement à vocation mixte du tissu urbain existant. Le projet consiste à appliquer ce principe sur l'ensemble du territoire communal si une opportunité se présente.

Le renouvellement urbain prend différentes formes : comblement d'espaces laissés vacants (dents creuses), réhabilitation de logements, démolitions-reconstructions, reconversion d'espaces, restructurations, réinvestissement de friches ...

Il n'existe que peu de possibilités de comblement de dents creuses à Cuincy. Des potentialités de reconversions sont en revanche identifiées.

Pour les mêmes raisons, le territoire communal comprend quelques poches d'habitat isolé au sein de la plaine agricole ou des milieux naturels, qu'il convient de circonscrire.

○ **Redynamisation du centre-ville**

La commune porte un projet de renouvellement urbain du centre-ville autour de la place Dordain. Une partie des démolitions a déjà eu lieu. Cet espace central donnera lieu à une vaste restructuration améliorant la fonctionnalité de l'un des espaces publics centraux de la commune. Une opération de logements y sera programmée, avec quelques espaces commerciaux en rez-de-chaussée, dans un souci de multifonctionnalité. Cette opération participe du souhait de dynamiser la centralité communale.

○ **Reconversion de sites pour la création de logements**

En termes de renouvellement urbain, d'autres sites sont identifiés.

C'est le cas de deux espaces résiduels situés :

- entre les rues Anicot, Hugo et Clémenceau, à 100 mètres de la mairie et de l'école de musique.
- entre les rues de l'Égalité, et des Primevères, à 100 mètres de l'école de musique, d'une école maternelle et d'une primaire.

Un peu plus loin de la centralité, mais sur un emplacement tout aussi stratégique, rue Anicot, l'ex-activité ECI a laissé place à un projet privé de résidence.

✓ **Développement et diversification du parc de logements**

Le foncier mobilisable au sein du tissu urbain (reconversion de sites, dents creuses...) n'est pas suffisant pour atteindre l'objectif démographique de la commune.

C'est pourquoi une extension urbaine est projetée, en épaisseur de l'urbanisation rue de l'Egalité et jusque la rue du Faubourg d'Esquerchin (environ 9,9 hectares).

Espace agricole semi-enclavé, déjà en partie destiné à de l'urbanisation mixte au POS, le site bénéficie d'une proximité à la centralité communale et d'une bonne desserte.

Il vient en quelque sorte poursuivre et finaliser l'urbanisation récente qui a consisté à construire en épaisseur de cet axe de l'Egalité. Il redéfinit plus clairement les frontières entre tissu urbanisé et tissu agricole. La zone permettra aussi de relier le quartier très excentré du Faubourg d'Esquerchin au cœur de ville.

L'offre en logements, que ce soit par la taille, le statut, etc. visera l'adaptation à différents publics, et l'accueil des catégories de population sous-représentées ou ayant tendance à partir de la commune par manque d'offre. Cette orientation ne concerne pas uniquement l'extension urbaine prévue mais doit essaimer dans l'ensemble des opérations de logements prévues au sein du tissu urbain. La commune vise un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des opérations, et de 44% d'accession, conformément au PLH.

A terme, la rotation de la population sera favorisée grâce à la possibilité d'opérer un parcours résidentiel. Le développement communal est durable, car les logements accueillent successivement les populations, procédant à un renouvellement de la population sur le long terme, tout en limitant le recours à toujours davantage d'espaces à urbaniser.

La mixité des formes urbaines est également visée.

La commune exige d'atteindre la densité minimale fixée par le SCOT pour l'ensemble de la commune, soit 30 logements à l'hectare hors espaces publics et voiries. Pour les deux principaux sites de renouvellement urbain (Dordain et ECI), la densité exigée est beaucoup plus élevée, d'autant qu'on se situe près de la centralité communale.

Pour les autres sites de renouvellement urbain, une densité moindre est imposée, car plus petits, et moins faciles à densifier, avec des difficultés d'accès.

La zone d'extension s'approchera de la densité de 30 logements à l'hectare également.

L'ensemble forme une densité minimale de plus de 35 logements/ha minimum.

La commune souhaite implanter une résidence services seniors dans la zone d'extension urbaine de l'Egalité.

En ce qui concerne la mixité fonctionnelle, l'extension urbaine intégrera espaces publics, connexions piétonnes, gestion alternative des eaux... L'accueil d'activités légères (commerces, services...) ainsi que l'implantation d'équipements sont envisagés.

Un espace vert multi-usage (promenades, équipements sportifs de plein air, gestion des eaux de l'aménagement..) est prévu, afin de bénéficier à cette nouvelle zone d'extension, mais aussi aux lotissements alentours, qui ne disposent pas d'espace public.

✓ **Maintien, accompagnement et développement des zones économiques**

La commune accueille des zones d'activités d'envergure : usine Renault, PA de la Haute-Rive, ZI de la Brayelle, au Sud, excentrées par rapport au tissu urbain, et l'usine Nestlé-Lactalis, intégrée au tissu urbain central.

La pérennité du dynamisme économique et des emplois engendrés est une préoccupation communale forte, malgré la faible marge de manœuvre à sa portée.

Le souhait de la commune est d'accompagner le développement de ces zones d'activités, notamment indirectement par la recherche d'une attractivité résidentielle passant par une offre de logements adaptée.

L'extension de la zone de la Brayelle, déjà prévue au POS, est maintenue en accord avec le projet de développement économique de la communauté d'agglomération, et les occupations du sol nécessaires.

Il en est de même pour Lactalis. Une extension sera permise, pour la pérennisation des 300 emplois présents.

✓ **Maintien et renforcement des activités de proximité**

○ **Soutenir le commerce de proximité**

Cuincy accueille des activités économiques de proximité, garantes d'un certain dynamisme, sources d'emploi, dont le maintien est à favoriser, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

La commune souhaite que des cellules commerciales à vocation de proximité dans les nouvelles opérations soient prévues. La desserte de ces activités est à améliorer.

○ **Pérennisation de l'activité agricole**

L'activité agricole est intégrée au projet pour deux raisons : elle permet le maintien d'activités économiques et elle garantit la sauvegarde des paysages et des espaces non bâtis de respiration.

Le projet consiste à protéger et conforter les exploitations (six domiciliées à Cuincy même dont un siège uniquement secondaire et un apiculteur), ainsi que leurs outils de travail que constituent les terrains cultivés et les pâtures, en limitant la consommation de la plaine agricole ainsi que son morcellement, et en préservant les accès à ces espaces. Possibilité leur sera donnée d'étendre leur exploitation le cas échéant.

L'extension du tissu urbain est localisée sur des espaces que l'on peut qualifier de semi-enclavés, puisque contigus aux espaces urbanisés au Nord, à l'Est et au Sud, donc en dehors de ce qu'on peut appeler la plaine agricole, mais s'ouvrant sur elle. De plus, une partie était

déjà prévue au POS. Enfin, le projet vise l'atteinte de l'objectif démographique en partie par le renouvellement urbain, ce qui limite le nombre d'hectares en extension nécessaires.

Une autre façon de pérenniser l'activité agricole est de permettre sa diversification vers d'autres activités : vente de produits, activités pédagogiques, logements étudiants, gîtes ruraux...

Il faudra toutefois veiller à ce qu'une intégration paysagère optimale des bâtiments soit respectée de la part des exploitants, conformément au SCOT.

○ **Maintien et adaptation des équipements aux besoins**

Le projet communal visant un objectif démographique positif, la commune doit s'assurer de la capacité des équipements à accueillir cette population. Cuincy est très bien dotée en équipements, et ce avec des infrastructures variées, parmi lesquelles le pôle d'équipements et de loisirs au nord de la commune, accolé aux espaces naturels, qu'elle entend pérenniser.

Dans le domaine scolaire, quelques classes sont vacantes, offrant à la commune l'opportunité d'accueillir une nouvelle population.

Toutefois, une tension risque de se produire, relative aux cimetières. L'extension du cimetière existant prévue au POS est donc maintenue.

Enfin, la commune ambitionne, à l'instar de l'ensemble du territoire national, l'adaptation des réseaux de communication et de télécommunication aux nouvelles exigences, notamment par le raccordement à la fibre optique.

✓ **Améliorer les déplacements**

Il s'agit de favoriser les modes de déplacements doux et les transports en commun, afin de limiter l'usage de la voiture, et de mailler la commune par des liaisons sécurisées et agréables permettant un accès aux quartiers, équipements, et commerces entre eux.

A Cuincy, les venelles ou autres espaces de cheminements doux propres sont disséminés, sans connexions entre eux. Ils sont certes relayés par les trottoirs, mais comme dans les autres communes, ceux-ci sont fréquemment utilisés pour d'autres usages (stationnement, poubelles...), entravant les déplacements doux. La commune envisage par conséquent de développer les cheminements doux en site propre et/ou sécurisés, et ce déjà au sein de la zone d'urbanisation future, puis de tenter de former un réseau complet sur l'ensemble du territoire. Pour ce faire, il est prévu de protéger un sentier privé existant reliant plusieurs équipements entre eux dans le centre-ville.

La commune est dotée d'une piste cyclable sur la RD125 qui pourrait également être prolongée.

Une piste cyclable traversante/structurante sera créée dans la zone d'extension urbaine, et des stationnements vélo seront prévus.

La promotion des déplacements doux passe également par une organisation urbaine lisible et un espace urbain bien aménagé, permettant de sécuriser les déplacements dans la commune et par là-même de favoriser l'usage des différents modes de déplacements.

Des pistes cyclables supplémentaires seront à l'étude à chaque fois que cela sera possible, à l'instar de ce qui a déjà été fait par exemple dans la rue Jaurès et dans les « Treize ».

En ce qui concerne les transports en commune, le territoire est bien desservi, et les secteurs d'habitat ou économiques prévus se situent à moins de 200 mètres d'un arrêt de bus. Toutefois, la commune envisage d'implanter un nouvel arrêt pour le secteur d'extension de l'habitat.

2.2 PROJETS CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT

Le projet communal porte une attention particulière au cadre et au confort de vie des habitants, lesquels sont apportés par différents prismes : la qualité des espaces publics, les espaces naturels, le paysage, l'organisation des déplacements, etc.

Certains éléments concourant à la qualité du cadre de vie ont déjà été abordés au sein des projets urbain et économique (équipements, activités...).

✓ Valorisation et préservation du patrimoine bâti

La commune dispose d'éléments de patrimoine bâti d'intérêt, publics ou privés, qui font le paysage communal et que la commune souhaite valoriser. Pour ce qui est du patrimoine privé, elle veut se donner les moyens de contrôler leur préservation.

Il s'agit des éléments suivants :

- cimetière britannique
- calvaire
- centre culturel L. Aragon
- Eglise Saint-Martin et Monument aux morts
- Mairie
- Chapelle Notre-Dame des Affligés
- Petit château de Cuincy
- Monument pour les aviateurs

✓ Améliorer l'intégration paysagère

La commune a pour objectif l'amélioration de l'intégration paysagère, pour les projets à venir comme pour l'existant.

C'est pourquoi elle repère une zone de protection paysagère au sein de la plaine agricole, conformément à l'orientation du SCOT relative aux coupures paysagères. Il ne devra pas y avoir de constructions entravant la perspective paysagère.

En outre, un traitement qualitatif des entrées de ville valorise l'image communale tout en sécurisant les axes de traversée communale, par la limitation de la vitesse.

C'est pourquoi la commune souhaite rendre lisible deux entrées de ville :

- l'entrée de ville en provenance de Douai, rue du Faubourg d'Esquerchin, par un aménagement paysager, en lien avec l'extension urbaine mixte à proximité.
- l'entrée de ville en provenance d'Esquerchin, rue Béhague sur la RD125. Elle est de qualité, marquée par le passage de la plaine agricole au hameau du petit cuincy, et par un patrimoine rural de caractère. Les limites restent toutefois peu lisibles et un aménagement paysager est nécessaire.

Enfin, l'accent est mis sur l'intégration paysagère de l'extension urbaine prévue et des zones d'activités existantes et à venir.

✓ **Créer un espace vert**

La commune a pour projet la création d'un grand espace vert au sein de la zone d'extension de l'habitat, afin d'améliorer le bien-être des habitants, le taux d'espaces verts par habitant étant faible à Cuincy, par rapport au niveau national.

Cet espace vert sera multi-usages : promenades, détente, jeux, équipements sportifs de plein air, gestion des eaux. Il bénéficiera aux habitants de cette nouvelle zone d'extension, mais aussi aux lotissements alentours, très peuplés, et qui ne disposent pour l'instant pas d'espace public. L'espace profitera aussi par extension à l'ensemble de la population ; des stationnements spécifiques seront prévus et des liaisons douces vers cet espace. Disposé entre la nouvelle zone d'habitat et l'espace agricole, il facilitera la transition entre la ville et la campagne. Il intégrera également des espaces favorisant la biodiversité, et une gestion différenciée sera appliquée.

✓ **Privilégier le maintien des milieux naturels et agricoles et de leur fonctionnement hydraulique et écologique**

Cuincy présente des milieux d'intérêt ; elle comporte une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique au Nord du territoire, et une zone humide (recouvrant relativement des espaces similaires).

Ils revêtent une importance à la fois d'un point de vue écologique et d'un point de vue du cadre de vie, puisqu'ils sont supports d'activités de loisirs, et apportent une respiration bienvenue au sein de la commune.

Le projet communal est de trouver un équilibre entre protection des milieux, mise en place de corridors écologiques, protection de la ressource en eau, et offre de loisirs nature.

Ceci devra se faire dans le cadre d'une réflexion globale attentive à la protection de l'espace et de la biodiversité, dans un objectif de limitation des impacts de l'activité humaine sur des entités naturelles, supports de la trame verte et bleue.

Les espaces agricoles sont de qualité à Cuincy, surtout au niveau des champs captants. Leur protection va dans le sens d'un maintien du fonctionnement hydraulique et écologique.

✓ **Protection de la ressource hydrique**

Cuincy est concernée par des captages, au Nord, et par des champs captants sur une grande partie du territoire agricole, à l'Ouest.

La commune représente donc un enjeu particulier en ce qui concerne la ressource en eau, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Le réseau hydrographique, avec notamment le passage de l'Escrebieux, et de zones humides (au Nord, en correspondance avec la Znieff) est également particulièrement développé.

Le projet vise la préservation de la ressource en eau par la protection des captages et du réseau hydrographique, en protégeant strictement les espaces concernés, et en limitant les pollutions et les prélèvements sur la ressource en eau.

La protection des ressources, outre la ressource en eau, passe par la protection des entités naturelles (espaces boisés, espaces humides, espace agricole...). La mise en place de techniques alternatives contribue à cet objectif.

✓ **Prévenir les risques**

Un projet urbain maîtrisé passe par la prise en compte des risques naturels et technologiques, et leur prévention.

Cuincy est vulnérable aux risques d'inondations, par le passé par ruissellement et débordement, et aujourd'hui par remontées de nappes.

Elle peut être également potentiellement touchée par les mouvements de terrain par l'aléa retrait-gonflement des argiles, fort sur une partie du territoire (faible ailleurs) ; et par la présence de cavités souterraines. Le risque de sismicité est faible sur la commune.

Concernant les risques technologiques, la commune est concernée par la présence de deux installations classées industrielles et de sites potentiellement pollués.

Globalement, la commune prend en compte ces risques selon les cas :

- soit par une localisation des projets en dehors de ceux-ci,
- soit par l'information du pétitionnaire sur les risques éventuels,
- soit la mise en place de recommandations et prescriptions afin de ne pas s'exposer aux risques, ou de ne pas les aggraver.

De manière plus particulière, l'espace vert prévu au sein de la zone d'extension aura également vocation à récolter les surplus d'eaux et donc à gérer le risque d'inondations.

✓ **Limitation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement et l'agriculture**

Le projet urbain vise la limitation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement, notamment en privilégiant un développement compact, limitant les déplacements émetteurs de gaz à effets de serre, et privilégiant le renouvellement urbain.

Par ailleurs, les nouvelles constructions (habitat, économique ...), devront viser des performances énergétiques élevées et favoriser le recours aux énergies renouvelables.

✓ **Objectif chiffré de consommation de l'espace**

Le PADD vise une augmentation de 3,5% de la population, ce qui induit un besoin de 320 logements supplémentaires.

Ils sont prévus sur 12,9 ha, 3ha en renouvellement urbain, et 9,9 en extension (dont environ 2,5 ha d'espace vert).

L'activité économique consommera en complément 6 ha environ.

La consommation d'espace agricole est donc de 15,9 ha environ, soit 1,59 ha par an d'ici 2025.

PLAN GENERAL
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

