

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CUTS

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
07 MAI 2021

3

## Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« *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.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »*

## Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuts, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de la révision du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Les grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal sont clairement exposés dans la suite du document.

## I - Géographie, paysage et patrimoine naturel

### ***Protéger la butte boisée***

Le territoire communal est marqué par la présence d'une butte boisée au sud-ouest, point de repère dans le paysage. Cet élément fort du paysage local sera protégé.



### ***Confirmer la vocation agricole de la plaine***

Le reste du territoire communal se caractérise par une plaine principalement agricole, occupée soit par des champs de grandes cultures soit par des prairies. Les élus, conscients du rôle important que joue l'agriculture dans l'appréhension du paysage et l'économie locale, sont attachés à préserver ces terres.



### ***Reconnaître le caractère paysager et environnemental des boisements***

La commune souhaite favoriser le maintien des bois pour leur intérêt paysager et environnemental (freins aux ruissellements, dépollution de l'air, faune, flore). Le maintien des bois de moins de 4 ha pourra se faire grâce à une protection forte (Espaces Boisés Classés). Ceux dont la superficie est supérieure ne requièrent pas nécessairement de protection supplémentaire. Néanmoins, un classement en zone naturelle sera privilégié pour limiter l'urbanisation de ces secteurs.

### ***Maintenir une trame végétale significative au niveau de la plaine agricole***

Une partie de la plaine agricole se singularise par la présence de nombreux éléments végétaux (bosquets, alignements d'arbres, etc.) animant les prés. La commune souhaiterait mettre en place des dispositions permettant de maintenir une trame végétale significative sur ces espaces.



### ***Veiller au maintien du château et protéger ses abords***

Le château de Cuts fait partie du patrimoine local, et le diagnostic a mis en avant un cône de vue particulièrement intéressant depuis la RD130. Le projet de PLU devra mettre en œuvre des dispositions favorables au maintien de ce monument, et préserver ces abords.



### ***Préserver les abords du Ru de Camelin***

Le Ru de Camelin est l'unique cours d'eau du territoire. Pour ne pas porter atteinte à la continuité écologique qu'elle est susceptible de constituer (avec la possible présence de zones humides), ses abords seront protégés.

### ***Préserver les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental***

Le territoire compte plusieurs périmètres de reconnaissance environnementale (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1, Espaces Naturels Sensibles), au sud-ouest du territoire. Le PLU veillera à assurer leur protection en privilégiant un classement en zone naturelle.

D'autre part, des axes « grande faune » et des corridors écologiques potentiels passent dans ces espaces et traversent également la plaine. Le règlement s'attachera à limiter le développement dans ces secteurs pour assurer la préservation des continuités écologiques.

### ***Limiter le développement de l'urbanisation en direction des pôles de biodiversité identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)***

Dans le respect du SCOT du Noyonnais, le PLU devra favoriser le maintien d'une zone tampon entre l'urbanisation et les pôles de biodiversité identifiés par ce document (en l'occurrence, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1).

## II - Dynamique

### ***Veiller à la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux***

La commune de Cuts se situe au sein de la Communauté de Communes du Noyonnais qui a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur son territoire. En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Cuts devra être compatible avec ces documents.

Dans le SCOT, Cuts fait partie des pôles relais qui structurent le territoire, à ce titre, la commune entend :

- favoriser le maintien et le renforcement des équipements, services et commerces de proximité pour conforter ce statut de pôle relais,
- accueillir un développement résidentiel relativement important (développement démographique de l'ordre de + 1 % par an),
- prévoir une densité de 18 logements à l'hectare pour les zones d'urbanisation future,
- programmer l'accueil de logements sociaux pour favoriser la mixité.



### ***Développer la spécialisation de la commune dans le domaine des services à la personne***

Avec l'Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), la pharmacie et le cabinet dentaire, la commune est spécialisée dans le domaine des services à la personne. La commune souhaiterait développer cette spécialité, par exemple avec l'aménagement de locaux pour des professionnels de la santé.

### ***Conforter le dynamisme du centre-bourg en favorisant le maintien des commerces de proximité***

Cuts a un statut de bourg grâce à la présence de commerces et services de proximité. Ces derniers se concentrent pour la plupart autour de la place du Maréchal Leclerc. Un des objectifs du PLU sera de favoriser leur maintien.



### **Permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vie du bourg**

L'accueil d'activités (commerces et services de proximité, artisanat, tertiaire...) sur le territoire est essentiel pour assurer la dynamique de la commune. Les élus souhaitent favoriser leur implantation au sein du bourg, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains.



### **Permettre le maintien et le développement des activités agricoles**

La commune compte de nombreuses exploitations agricoles sur son territoire. Le PLU veillera à mettre en place des dispositions permettant leur maintien et leur développement.

### **Confirmer la vocation économique du site industriel**

Un site à vocation économique se trouve à cheval sur les territoires de Cuts et Nampcel, actuellement occupé par une activité de recyclage de pneumatique. Le PLU prévoit le maintien de la vocation économique de cet espace.

### **Maintenir, voire développer les équipements publics**

La commune est dotée de plusieurs équipements publics (mairie, écoles, salle polyvalente,...). Pour répondre aux besoins de la population locale, le PLU devra permettre le maintien, voire l'amélioration de ces équipements.



### **Maintenir, voire développer, les atouts touristiques et patrimoniaux du territoire**

Le territoire est doté d'atouts d'un point de vue touristique (intérêt historique en lien avec la première guerre mondiale, circuits de randonnées, patrimoine bâti, etc.). La commune s'engage à développer ces attraits (procédure de classement de la Nécropole au patrimoine mondial de l'UNESCO, entretien et/ou développement des circuits de randonnée, maintien et valorisation du château, etc.)



### III – Morphologie urbaine

#### ***Adapter les règles du PLU en fonction des différentes ambiances urbaines ressenties***

En matière d'ambiances urbaines, le diagnostic a souligné l'existence de noyaux originels où le bâti ancien domine et des secteurs périphériques qui se caractérisent souvent par une hétérogénéité avec un mélange de bâti ancien et récent. Ces différents secteurs ont chacun leurs propres caractéristiques en termes d'architecture, d'implantation, de densité, etc. Les élus souhaitent ajuster le règlement à cette variété d'ambiances, en mettant en place des règles adaptées aux tissus existants.



#### ***Encadrer les rénovations du bâti ancien pour préserver les caractéristiques de l'architecture locale***

Les noyaux anciens se distinguent par les matériaux de construction employés (pierre, brique) et par la qualité de l'architecture et de certaines façades travaillées. Afin de préserver ces caractéristiques typiques de l'architecture traditionnelle, le règlement encadrera les rénovations du bâti traditionnel.



#### ***Engager un recensement des éléments remarquables du patrimoine***

La commune entend préserver les éléments du paysage qui font partie intégrante du patrimoine communal.

#### ***Reconnaître et contenir le secteur de la rue du Long Marais occupé par de l'habitat précaire***

La présence ponctuelle d'habitat précaire a été relevée au niveau de la rue du Long Marais. La commune souhaite reconnaître l'occupation de ce secteur (dans le but de favoriser une mise aux normes des installations, notamment du point de vue sanitaire) mais également le contenir spatialement (pour éviter toute extension du secteur).

## IV – Réseaux

### ***Veiller à la cohérence entre le projet de développement et la capacité des réseaux***

Le projet de développement communal devra prendre en compte la capacité des réseaux (eau potable, eaux usées, réseaux d'énergie, communications numériques, etc.) pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Dans ce cadre, l'extension du réseau d'eau potable pourrait être envisagée sur certaines sections de voie. En outre, le PLU ne devra pas compromettre la desserte en Très Haut Débit.

## V - Mobilités et déplacements

### ***Envisager d'augmenter l'offre en stationnement sur certains secteurs***

L'offre en stationnement public se concentre au niveau des pôles d'équipement, facilitant ainsi leur accès. On relève toutefois quelques insuffisances, comme au niveau de la boulangerie ou encore de la clinique vétérinaire. La commune souhaiterait améliorer l'offre existante.

### ***Sécuriser les déplacements piétons entre le bourg et Gizancourt et entre le bourg et la Vallée***

Aucune des routes reliant le bourg principal aux hameaux de Gizancourt et de la Vallée n'est aménagée pour assurer la sécurité des piétons. Pour favoriser les déplacements doux, la commune ambitionne d'aménager des itinéraires piétons sécurisés.



## VI - Sensibilités et contraintes

### ***Tenir compte des contraintes hydrauliques connues***

En termes de risques, le positionnement du bourg en contrebas d'une butte nécessite de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales. Si les aménagements qui ont été réalisés à ce jour semblent efficaces, il conviendra toutefois de préconiser une gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour éviter d'augmenter les ruissellements.

Par ailleurs, la présence de sources a été soulignée sur certains secteurs. Le PLU pourra imposer des mesures constructives particulières (interdiction des sous-sols,...).

### ***Prendre en compte les aléas retrait/gonflement des argiles, et effondrement***

D'après les éléments portés à la connaissance de la commune par l'Etat, le territoire pourrait être concerné par le phénomène de retrait et gonflement des argiles, et le risque d'effondrement. Le PLU devra tenir compte de ces sensibilités.

***Tenir compte de la présence de bâtiments d'élevage***

Le PLU tiendra compte des périmètres d'éloignement que génèrent les activités d'élevage recensées sur le territoire : le projet devra éviter de programmer le développement d'habitat à proximité.

**VII - Planification urbaine*****Favoriser le développement résidentiel au sein du bourg principal***

L'objectif communal est de privilégier le développement de l'habitat au niveau du bourg principal, qui regroupe tous les équipements, commerces et services. Ainsi, les futurs habitants pourront se rendre plus facilement à l'école, à la mairie, aux commerces et aux arrêts de car sans utiliser leur véhicule.

***Limiter le développement spatial de Gizancourt***

Ce hameau est éloigné des commerces et équipements, par conséquent, la commune souhaite limiter son développement pour ne pas accroître la dépendance des habitants vis-à-vis de la voiture. Une densification du hameau à l'intérieur de ses limites actuelles sera néanmoins possible.

***Ne permettre qu'une gestion raisonnée de l'écart bâti « la Vallée »***

La Vallée constitue un écart bâti qui se trouve par conséquent éloigné des principaux équipements. Afin d'éviter le mitage et la consommation d'espaces agricoles, son développement sera limité à la seule gestion du bâti existant (hormis dans le cadre de nouvelles constructions nécessaires au développement de l'activité agricole).

***Freiner la tendance d'étirement de la trame bâtie aux extrémités ouest et est du bourg***

Le long de la RD934, aux extrémités du bourg, la trame bâtie est très aérée et s'apparente davantage à du mitage qu'à des sections urbaines constituées. En outre, ces espaces se trouvent à proximité des espaces sensibles d'un point de vue environnemental. Un des objectifs poursuivis par le PLU sera de limiter l'urbanisation de ces entrées de bourg, pour réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et préserver les pôles de biodiversité identifiés par le SCOT.

***Favoriser le comblement des autres dents creuses du bourg***

Hormis sur les secteurs cités dans l'orientation précédente, le projet de PLU veillera à ne pas compromettre l'urbanisation des dents creuses du bourg, pour favoriser une densification de la trame bâtie.

***Favoriser le renouvellement urbain***

Le PLU devra également favoriser les projets de renouvellement urbain, notamment en permettant une résorption des logements vacants.

### **S'appuyer en priorité sur deux îlots intra-urbains repérés pour développer le bourg**

L'objectif municipal est de programmer un développement résidentiel qui s'intègre pleinement dans la silhouette du bourg, afin de préserver le paysage, les espaces agricoles et naturels périphériques, et optimiser le tissu urbain existant. Dans cette optique, deux secteurs sont envisagés pour développer le bourg :

- L'îlot situé entre les rues de la Planquette et Isidore de Pommeray qui, malgré sa petite superficie, est idéalement situé pour accueillir un développement (proximité du centre-bourg et des équipements). Dans une logique de développement des services à la personne, l'accueil de logements adaptés aux personnes âgées pourrait y être envisagé.
- L'îlot situé entre les rues de la Pommeraye, de la Ramée, du Charron et Gallet, également situé à proximité du centre-bourg et des équipements, qui pourra permettre l'accueil de logements.



Le développement programmé sur ces deux sites ainsi que la densification de la trame bâtie actuelle (comblement des dents creuses, divisions, etc.) devraient permettre un développement démographique de l'ordre de + 1 % par an.

### **Conserver le caractère naturel du cœur d'îlot situé entre les rues de la Rouennerie et de la Pommeraye**

Cet espace est éloigné du centre-bourg, en grande partie arboré et présente un morcellement parcellaire important. De plus, la rue de la Rouennerie est étroite, et en grande partie bordée par un talus qui ne facilite pas l'accès aux terrains. Dans ce contexte, l'urbanisation de cet îlot n'est pas prioritaire et le maintien du caractère naturel de cet espace semble plus approprié.

### **Encourager la mixité dans l'offre nouvelle en logements**

Il apparaît que le parc de logement actuel est peu diversifié (grandes maisons) et ne répond pas toujours aux attentes de certains ménages (personnes âgées, jeunes ménages, etc.). Les élus souhaiteraient diversifier le parc.

***Fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***

Dans le cadre du développement résidentiel de Cuts, il est prévu de ne pas consommer plus de 1,5 ha d'espaces agricoles ou naturels à l'extérieur des périmètres actuellement agglomérés.