

Commune de Cuis

Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité



Rapport de présentation

ACTE REÇU LE
25 MARS 2014

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

« Vu pour être annexé à la délibération du 03/03/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision. »

Fait à Cuis,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 24/06/2013
APPROUVÉ LE : 03/03/2014

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.audicé.com

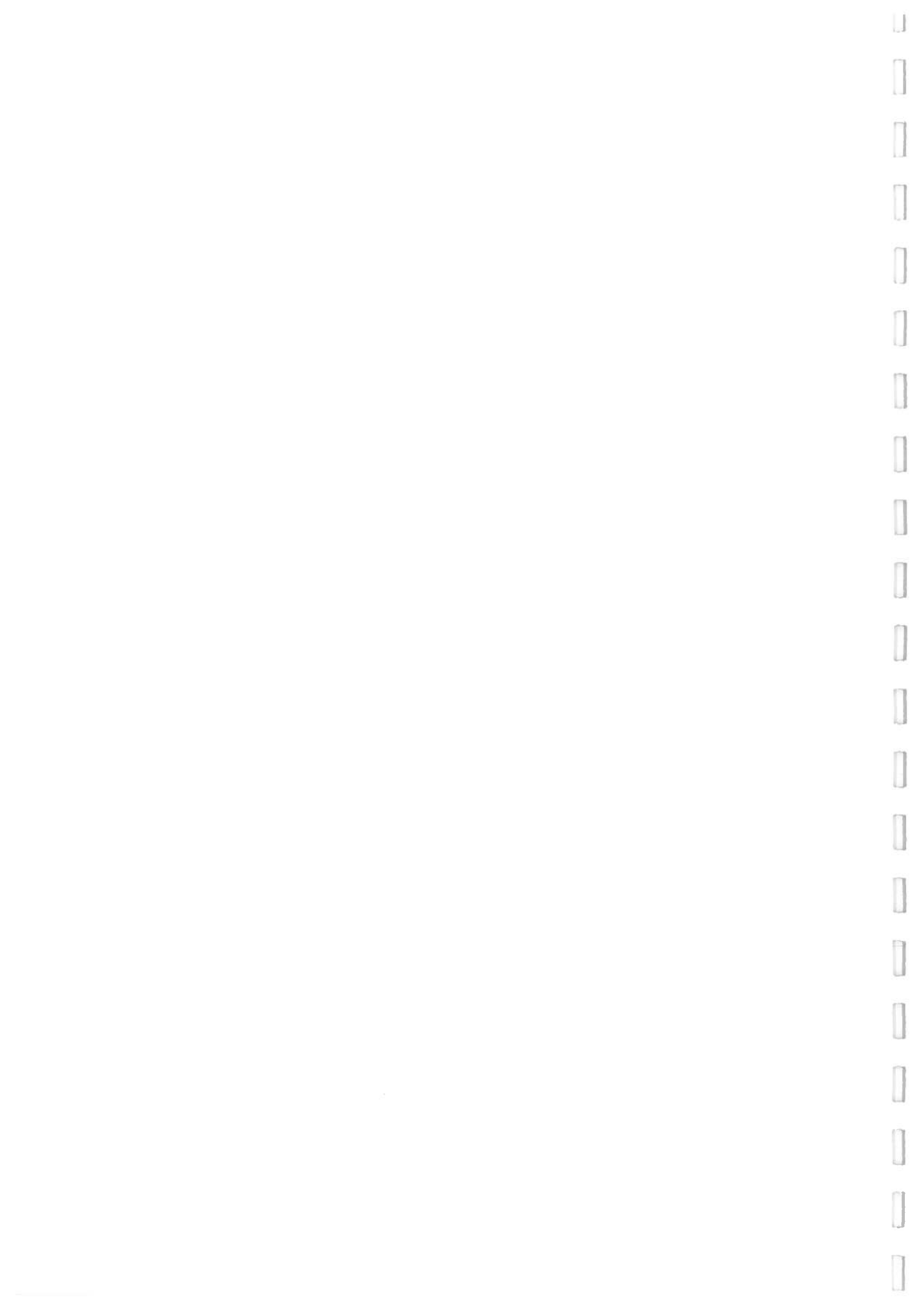

Groupe audicé
  
Environnement Conseil airele Institut audicé

TABLE DES MATIERES

AVANT PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE.....	9
1.1. LOCALISATION.....	9
1.2. INTERCOMMUNALITE.....	11
1.3. LES DOCUMENTS CADRES	13
2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES.....	16
2.1. UNE POPULATION COMMUNALE INSTABLE	16
2.2. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CHAHUTEE	18
2.3. UNE POPULATION MATURE	19
2.4. DES MENAGES PLUS NOMBREUX, MAIS PLUS PETITS... ..	21
2.5. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES	24
3. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION	25
3.1. UN PARC DE LOGEMENTS QUI S'ETOFFE.....	25
3.2. DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIRES.....	25
3.3. UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN	29
3.4. UN RENOUVELLEMENT FAIBLE DE LA POPULATION	30
3.5. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES	31
3.6. ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS.....	32
4. ECONOMIE ET EMPLOIS	33
4.1. UNE OFFRE D'EMPLOIS IN SITU FAIBLE	33
4.2. UNE ECONOMIE ESSENTIELLEMENT AGRICOLE	34
5. LA POPULATION ACTIVE.....	36
5.1. UNE POPULATION ACTIVE COMMUNALE EN HAUSSE	36
5.2. LES MIGRATIONS ALTERNANTES	37
5.3. ENJEUX ECONOMIQUES	38
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF	39
6.1. PEU D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	39
6.2. ABSENCE D'ECOLE SUR LE TERRITOIRE	39
7. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS.....	40
7.1. LES VOIES DE COMMUNICATION.....	40
7.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	41
8. RESEAUX, GESTION DES DECHETS ET DEFENSE INCENDIE	43
8.1. LES RESEAUX.....	43
8.2. ÉQUIPEMENTS D'INCENDIE ET DE SECOURS	44
8.3. LA GESTION DES DECHETS.....	45

8.4. COMMUNICATIONS NUMERIQUES	45
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	47
1. LE MILIEU PHYSIQUE	47
1.1. LA TOPOGRAPHIE	47
1.2. LA GEOLOGIE	49
1.3. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	50
1.4. LES RISQUES NATURELS	51
2. LE PATRIMOINE NATUREL	58
2.1. LES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES REGIONAUX ET PROTECTIONS REGLEMENTAIRES	58
2.2. LES ZONES HUMIDES.....	59
2.3. LA FAUNE ET LA FLORE.....	61
3. LE PAYSAGE	62
4. LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURE.....	63
4.1. LA FORME URBAINE.....	63
4.2. CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES	64
4.3. L'ARCHITECTURE	65
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE.....	67
5.1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	67
5.2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	68
5.3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET URBAINS	71
TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DU PROJET.....	73
1. UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE	73
2. LES ORIENTATIONS DU PADD	74
2.1. ZOOM SUR LES CHAMPS POULAIN : UN PROJET D'INTERET PUBLIC MAJEUR	77
3. LA DELIMITATION DES ZONES.....	85
3.1. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CCEPC.....	91
3.2. LA SUPERFICIE DES ZONES	92
3.3. ÉVOLUTION DES SURFACES	93
4. LE REGLEMENT	94
4.1. LES PRESCRIPTIONS ECRITES	94
5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	117
6. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	118
6.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	118
6.2. LES ESPACES BOISES CLASSES	118
6.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	119
QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	121

1. LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	121
1.1. LES ZONES CONSTRUCTIBLES	121
1.2. LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	123
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	124
2.1. UN ZONAGE PROTECTEUR.	124
2.2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	124
2.3. UN PROJET GOLFIQUE SOUMIS A DES ETUDES COMPLEMENTAIRES DIVERSES	125
2.4. L'INTEGRATION DES ZONES RESIDENTIELLES D'URBANISATION RECENTES ET FUTURES	128
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU	129



AVANT PROPOS

La loi **SRU du 13 décembre 2000**, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes. Elle instaure notamment les **Plans Locaux d'Urbanisme**, qui succèdent aux Plans d'Occupation des Sols.

Le contenu des PLU a été modifié par la **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

La loi portant **engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010** et la **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010** font encore évoluer le contenu et les attentes des PLU.

Le rôle des Plans Locaux d'Urbanisme est précisé dans les articles suivants :

- **Article L.110 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

- **Article L.121-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° l'équilibre entre :

- ✓ *le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,*
- ✓ *b) l'utilisation économe des espaces naturels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*
- ✓ *c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*

2° la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, et habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

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

- **Article L. 123-1-5 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, art. 51, III, 5°.**

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...) »

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- ✓ **1°** Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- ✓ **2°** Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- ✓ **3°** (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- ✓ **4°** Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- ✓ **5°** Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- ✓ **6°** Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies

et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- ✓ **7°** Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- ✓ **7° bis.** Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- ✓ **8°** Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- ✓ **9°** Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- ✓ **10°** Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- ✓ **11°** Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- ✓ **12°** Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- ✓ **13°** Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- ✓ **13° bis** dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction ;
- ✓ **14°** imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L.752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article.

- ✓ **15°** Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- ✓ **16°** Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- ✓ **Le rapport de présentation ;**
- ✓ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**
- ✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- ✓ **Le règlement et ses documents graphiques ;**
- ✓ **Les annexes sanitaires ;**
- ✓ **Les servitudes d'utilité publique (plans, liste).**

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Par délibération du 15 juin 2011, la municipalité de Cuis a décidé de mettre en révision son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 2 mars 2002.

Le conseil municipal de Cuis a débattu sur les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 3 septembre 2012. Ce débat s'étant tenu avant le 1^{er} février 2013, le Plan Local d'Urbanisme de Cuis n'est pas soumis à une procédure « d'évaluation environnementale ». Néanmoins, la prise en compte de l'environnement a été continuellement au cœur des réflexions et a guidé les choix de la collectivité.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

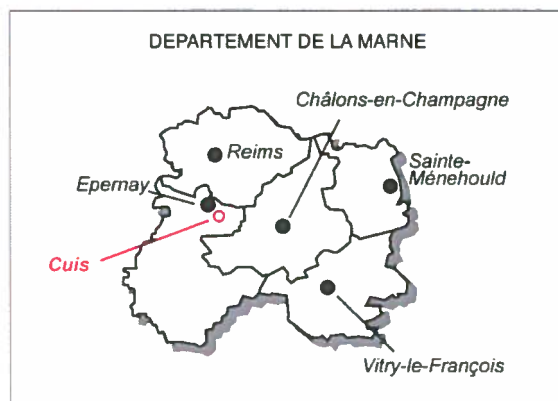
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE

1.1. LOCALISATION

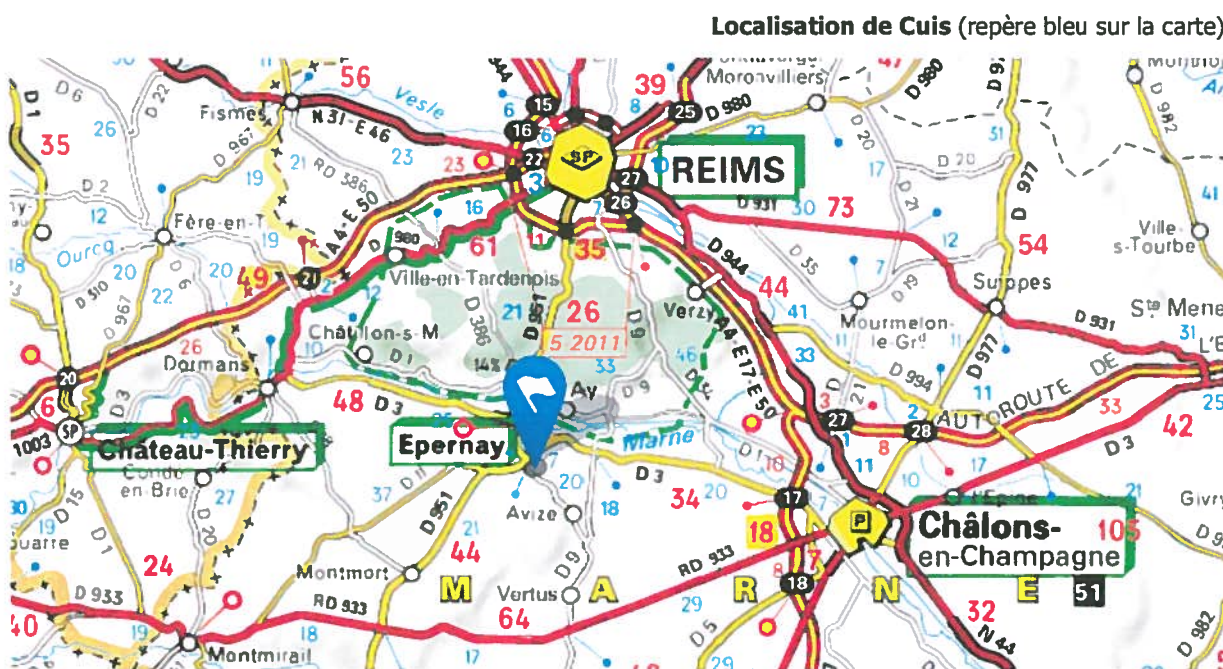
Cuis est une commune rurale d'une superficie de **827 ha**, localisée à l'Ouest du département de la **Marne**, en région **Champagne-Ardenne**.

La commune appartient à l'arrondissement d'**Epernay** et au canton d'**Avize**.

Cuis appartient également à la Côte des Blancs, site prestigieux du vignoble de Champagne.



Réalisation : Environnement Conseil



Source : ViaMichelin

Cuis se situe également à :

- 34 kilomètres au Sud de **Reims** ;
- 34 kilomètres au Nord-Ouest de **Châlons-en-Champagne** ;
- 54 kilomètres à l'Est de **Château-Thierry** ;

Cuis possède des frontières communes avec les territoires voisins de :

- **Pierry** au Nord ;
- **Chouilly** à l'Est ;
- **Cramant** au Sud-Est ;
- **Grauves** au Sud ;
- **Mancy** au Sud-Ouest ;
- **Monthelon** à l'Ouest ;

1.2. INTERCOMMUNALITE

1.2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE

Cuis adhère à la Communauté de Communes **Épernay-Pays de Champagne** (CCEPC) **créée le 4 avril 2001** et qui regroupe **16 communes** (Avize, Chouilly, Cramant, Cuis, Cumières, Epernay, Flavigny, Les Istres-et-Bury, Magenta, Mardeuil, Oiry, Pierry, Plivot, Brigny-Vaudancourt, Moussy et Vinay), soit **38 500 habitants** au 1er janvier 2010.

La Communauté de Communes a pour objet d'associer des Communes au sein d'un **espace de solidarité**, en vue de l'élaboration d'un **projet commun de développement et d'aménagement de l'espace**. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

La communauté de communes d'Epernay Pays de Champagne



Source : ccepc.fr

Les **compétences** de la CCEPC sont :

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie

- Activités organisatrices de transport
- Etudes voirie
- Equipements sportifs
- Incendie et secours

1.2.2. LE PAYS D'EPERNAY – TERRES DE CHAMPAGNE ET SA CHARTE

Via la CCEPC, Cuis adhère au **Pays d'Épernay - Terres de Champagne** qui regroupe **123 communes** (avec la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne, la Communauté de Communes de la Côte des Noirs, la Communauté de Communes de la Région de Vertus, la Communauté de Communes de la Brie des Etangs, la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne, la Communauté de Communes du Châtillonnais, la Communauté de Communes des Deux Vallées, la Communauté de Communes des trois coteaux, et des communes hors EPCI à fiscalité propre).

Le Pays est un territoire de projet créé par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADT). **Il a pour but de fédérer les acteurs locaux autour d'une charte**, d'un conseil de développement et d'un contrat passé avec l'Etat et les régions et pour vocation de stimuler les initiatives locales et les pratiques participatives. Le pays est une structure d'organisation de projets. Il n'a pas de compétences propres.

La charte de pays, qui exprime le projet de développement durable du territoire, **a été approuvée en 2004**. Elle repose sur **trois grandes** ambitions :

- **La qualité** : préserver et valoriser l'excellence environnementale et patrimoniale et créer une politique touristique,
- **L'ouverture** : mieux valoriser le positionnement territorial, renforcer l'attractivité résidentielle, accompagner les acteurs économiques,
- **La cohésion** : renforcer les solidarités sociales et intergénérationnelles, développer une politique culturelle, sportive et festive, renforcer la coopération dans l'élaboration et le portage de projets.

1.2.3. AUTRES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune adhère aux structures suivantes :

- **Syndicat de communes à la carte à vocation multiple du Canton d'Avize**
- **Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM)**
- **SIVU pour l'assainissement des Vallées du Cubry, du Sourdon et autres cours d'eau annexes**

Par le biais de la Communauté de Communes, elle adhère également à :

- **Syndicat mixte des eaux de Bisseuil (SYMEB) ;**
- **Syndicat mixte scolaire d'Epernay et sa Région ;**
- **Syndicat mixte du SCOT d'Epernay et sa Région ;**
- **Syndicat mixte de valorisation des ordures ménagères (SYVALOM) ;**
- **Syndicat mixte des communes de premier appel (SYMCOPA).**

1.3. LES DOCUMENTS CADRES

1.3.1. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) SEINE NORMANDIE

La commune de Cuis appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le dernier SDAGE Seine-Normandie datant de 1996 a été révisé afin qu'il intègre les nouvelles exigences de la Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Les projets de SDAGE ont ainsi été approuvés par chaque comité de bassin **le 29 octobre 2009**. Après arrêté préfectoral, les SDAGE démarrent en janvier 2010 pour une durée de six ans. Les SDAGE devront ensuite être révisés tous les 6 ans.

Le SDAGE fixe plusieurs orientations fondamentales à travers 8 défis à relever :

- **Défi 1** : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- **Défi 2** : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- **Défi 3** : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- **Défi 4** : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- **Défi 5** : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- **Défi 6** : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- **Défi 7** : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- **Défi 8** : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Selon l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ».

Depuis l'approbation du nouveau SDAGE Seine-Normandie, la DREAL Champagne-Ardenne a dressé une cartographie **des zones à dominante humide connues** (voir cartographie zones humides) dans l'optique de répondre au défi n°6.

L'objectif qui doit être poursuivi par tout document d'urbanisme doit être d'éviter d'urbaniser les zones non bâties reconnues comme étant à dominante humide, ou bien dans le cas où il ne serait pas possible d'urbaniser ailleurs, de définir des mesures compensatoires.

Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCOTER)

Le SCOT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Le **SCOTER**, approuvé le 12 juillet 2005, est un bassin de vie qui regroupe une centaine de communes soit 87 000 personnes. Il définit les grandes orientations en matière d'aménagement de l'espace et de développement durable.

La commune de Cuis est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa région (SCOTER) par le biais de la CCEPC.

Les grandes orientations du SCOT d'Épernay et sa Région sont les suivantes :

- **Grandir** : développer l'économie locale par la création de zones d'activités artisanales et industrielles,
- **Habiter et vivre mieux dans notre territoire** : maîtriser l'étalement urbain, privilégier les constructions des logements diversifiés et maintenir les commerces de proximité,
- **Se déplacer aisément** en privilégiant les liaisons entre habitat et équipements, les transports en commun et les déplacements doux,
- **Protéger le cadre de vie en préservant le paysage et la nature.**

D'une façon plus locale, le SCOTER impose à Cuis de :

- **Inscrire 1/4 des nouvelles constructions en zone urbaine constituée ;**
- **Protéger les coteaux de vignobles (183 ha AOC Champagne) ;**
- **Préserver les ripisylves ;**
- **Développement d'une zone économique et touristique à Cuis**

Selon l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fixées par le SCOT.

1.3.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CCEPC

La commune de Cuis est incluse dans le périmètre d'intervention du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes d'Épernay Pays de Champagne dont le diagnostic a été édité septembre 2006 et le programme des actions en avril 2007. Il a été mis en application en 2009.

Cuis fait partie de la catégorie dite des « **communes rurales au développement modéré** », avec Cramant, Cumières, Flavigny, les Istres et Bury, Moussy, Vinay et Brigny -Vaudancourt.

Ces communes ont en commun le fait qu'elles présentent **un potentiel de développement modéré, lié à des contraintes fortes**, en l'occurrence, pour ce qui concerne la commune de Cuis, **la présence de la vigne**. « *Les potentiels d'urbanisation y sont limités et les niveaux de prix incompatibles avec des opérations d'habitat* » (programme des actions P.L.H avril 2007).

Pour autant, le P.L.H préconise pour ce groupe de communes de réfléchir à **mettre en œuvre une plus grande diversité de l'habitat**, en réservant des terrains pour des petites opérations locatives

en neuf ou en identifiant du bâti ancien qui pourrait accueillir des logements dédiés aux personnes âgées ou aux jeunes ménages, que l'on souhaiterait retenir dans ces communes.

Ces 8 communes réunies doivent donc produire 38 logements sur les 6 ans du P.L.H (soit 3% des objectifs du P.L.H pour la C.C.E.P.C), dont :

- **3 en locatif aidé,**
- **9 en accession maîtrisée (PTZ)**
- **26 en libre.**

Il convient pour Cuis de trouver l'opportunité, soit par le biais de logements vacants à réhabiliter, soit par la réalisation d'un petit programme locatif en neuf, de diversifier l'offre en logements qu'elle pourra proposer aux seniors (dont l'habitat devient inadapté à leur vieillissement) et aux jeunes de la commune qui souhaitent décohabiter.

Selon l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat.

1.3.3. AUTRES DOCUMENTS CADRES

La commune de Cuis n'est pas concernée par :

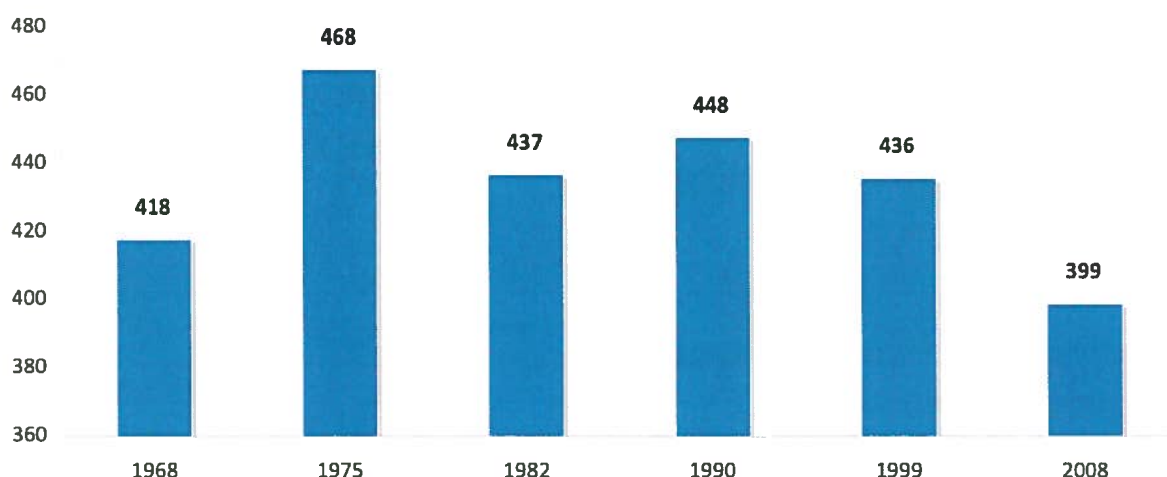
- **Un Schéma de secteur ;**
- **Une Charte du parc naturel régional ou du parc national ;**
- **Un Plan de Déplacements Urbain ;**
- **Une Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables.**

2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur deux sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et les résultats du Recensement de la Population (RP) de 2008.

2.1. UNE POPULATION COMMUNALE INSTABLE

Évolution de la population communale entre 1968 et 2008



Source : INSEE

En 2008, la population communale de Cuis était de **399 habitants**.

D'après les données fournies par l'INSEE, la population de Cuis a subi une évolution démographique contrastée. **Deux grandes périodes de progression démographique** sont enregistrées... :

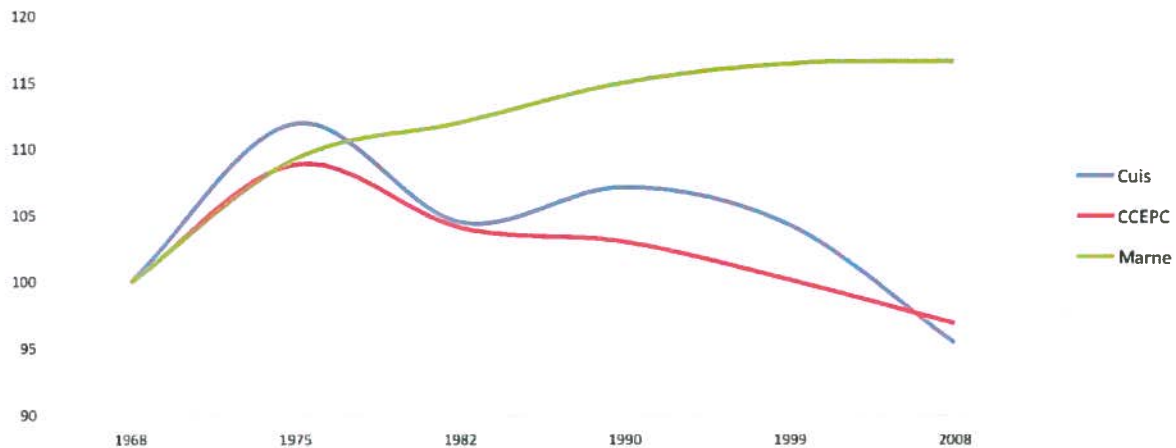
- 1968-1975 : gain de 50 habitants (+12 %) soit +7 par an ;
- 1982-1990 : gain de 11 habitants (+2%) soit +1 par an.

...ainsi que **2 périodes à forte décroissance** :

- 1975-1982 : perte de 31 habitants (-7%) soit moins 4 habitants chaque année ;
- **Depuis 1990** : perte de 49 habitants (- 11%) soit moins 3 habitants chaque année.

La commune semble prise dans **une spirale démographique négative**. Cette tendance semblerait toutefois s'inverser car depuis 2008 la population aurait progressé. En effet, d'après les données communales, Cuis **compterait 414 habitants en 2012**, soit un accroissement de 15 habitants en quatre ans (+3,7%).

Évolution comparée de la population (base 100 en 1968)



Source : INSEE

Globalement, l'évolution démographique de Cuis est **négative**. En effet, entre 1968 et 2008, la population communale a **diminué de -4%**.

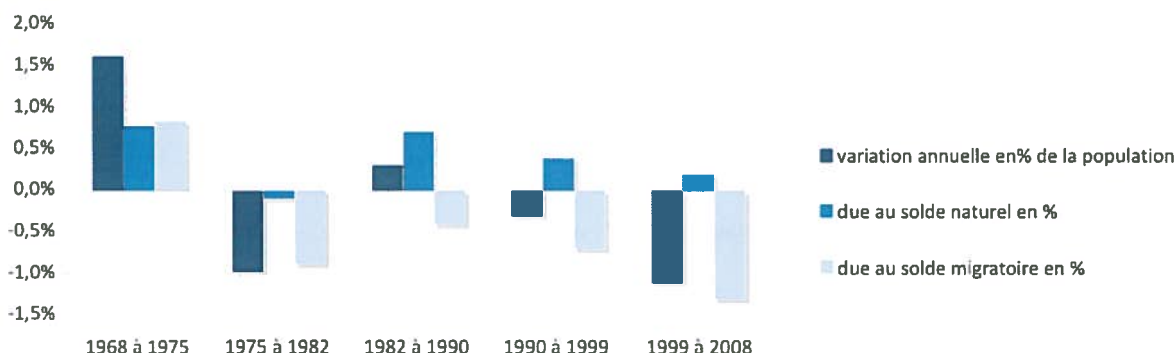
Comme le montre le graphique ci-dessus, **cette spirale négative est également ressentie au niveau intercommunal**. En effet, depuis 1968, la population intercommunale a régressé de 3%. Toutefois et contrairement à l'intercommunalité, l'intensité de décroissance est plus marquée à Cuis qu'au sein de la CCEPC.

2.2. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CHAHUTEE

En préambule, il apparaît opportun de rappeler les définitions des termes utilisés :

Sur une période et un territoire définis, le solde naturel exprime la différence entre le nombre de naissances et de décès, alors que le solde migratoire traduit la différence entre arrivées et sorties

Les facteurs de l'évolution démographique entre 1968 et 2008 - Cuis



Source : INSEE

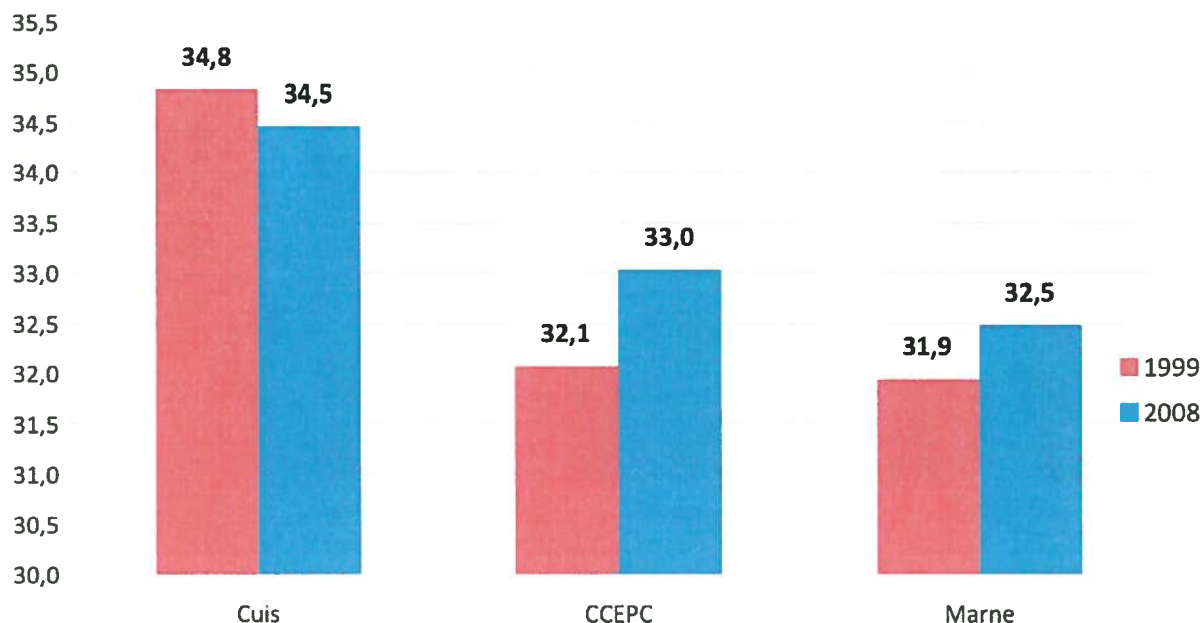
Comme le montre le graphique ci-dessus, l'évolution démographique communale est **essentiellement conditionnée par les mouvements migratoires** et ce, particulièrement **depuis 1990**, où la population semble quitter massivement le territoire communal.

D'une manière générale, **la courbe de croissance suit les fluctuations du solde migratoire** (excepté entre 1982 et 1990).

Malgré sa positivité quasi constante (sauf entre 1975 et 1982), **le solde naturel joue un faible rôle dans l'évolution démographique**. Il ne parvient pas à contrebalancer un solde migratoire trop intensément négatif. Il est à noter tout de même la diminution continue depuis 1982 du solde naturel communal. Cette tendance est à contrecarrer.

2.3. UNE POPULATION MATURE

Évolution de l'âge moyen de la population entre 1999 et 2008 – Cuis

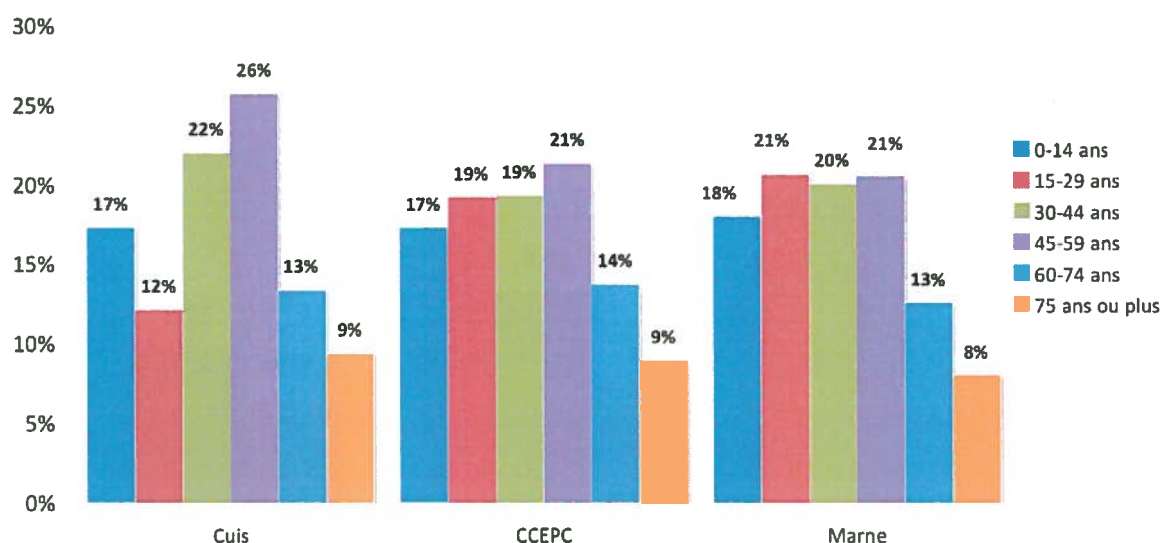


Source : INSEE

En 2008, l'âge moyen d'un habitant de Cuis était de **34,5 ans**. Au regard des données supra communales, ce chiffre s'avère relativement « élevé » : **la population communale est « mature »**.

Néanmoins, l'**évolution** de la moyenne d'âge communale est **négative** à Cuis (-0,3 an entre 1999 et 2008) ce qui n'est pas le cas dans les secteurs de référence utilisés en comparaison (+0,9 ans entre 1999 et 2008 pour la communauté de communes d'Epernay Pays de Champagne). L'âge moyen de la population communale semble donc **rajeunir**.

L'évolution de la structure par âge entre 1999 et 2008 – Cuis



Source : INSEE

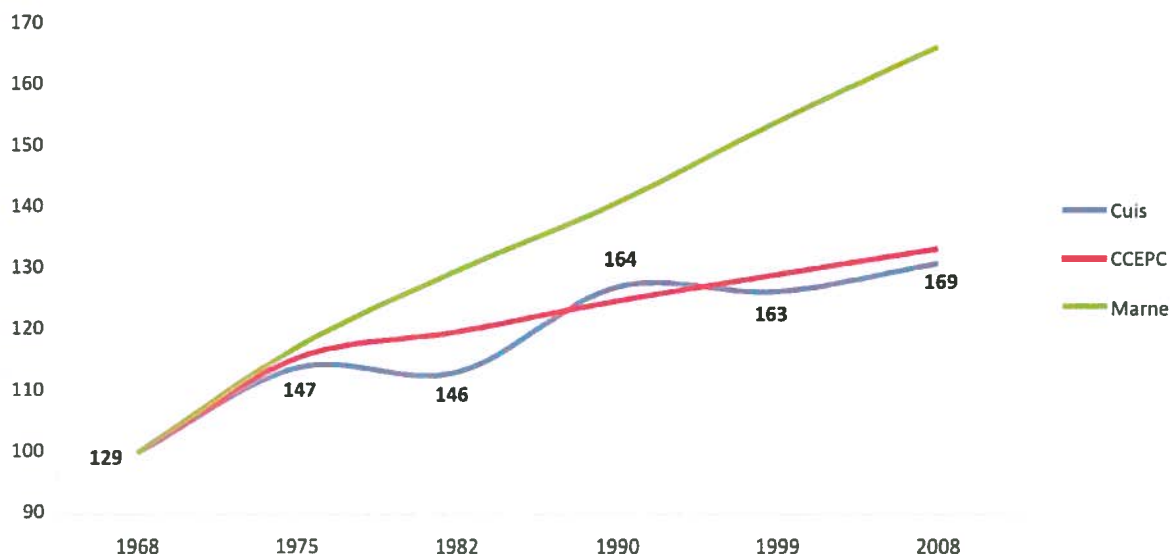
D'après les chiffres INSEE de 2008, Cuis abrite une proportion importante de **couples avec enfants**. En effet, les classes d'âge « 0-14ans » et « 30-44 ans » ont une représentation plus élevée de 8 points à Cuis que dans l'intercommunalité. Deux critères principaux semblent attirer les jeunes couples à Cuis :

- **un cadre de vie de qualité ;**
- **un prix du foncier « attractif ».**

En revanche, les « 15-29 ans » sont sous-représentés à Cuis : - 7 points par rapport à la structure intercommunale. Cet état de fait s'explique en partie par un manque d'emplois mais aussi de lieux de formation à Cuis et au sein de ses communes proches.

2.4. DES MENAGES PLUS NOMBREUX, MAIS PLUS PETITS...

Évolution comparée du nombre de ménages (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

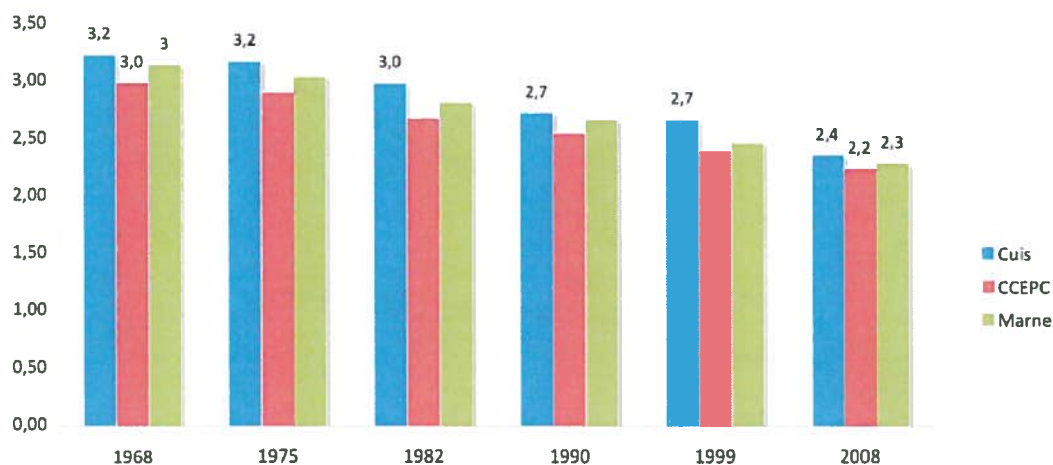
Malgré une évolution démographique négative, le nombre de ménages de Cuis est en **progression forte** : + 31 entre 1968 et 2008, soit **40 ménages supplémentaires**. En moyenne, un nouveau ménage s'installe sur le territoire communal chaque année.

À noter, une certaine accélération du nombre de ménages depuis 1999 : + 6 ménages (+3,6%).

En 2008, Cuis comptait **169 ménages**.

La progression du nombre de ménages malgré une diminution de la population illustre parfaitement le phénomène de **desserrement des ménages** qui frappe le territoire national.

Évolution comparée du peuplement des ménages (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

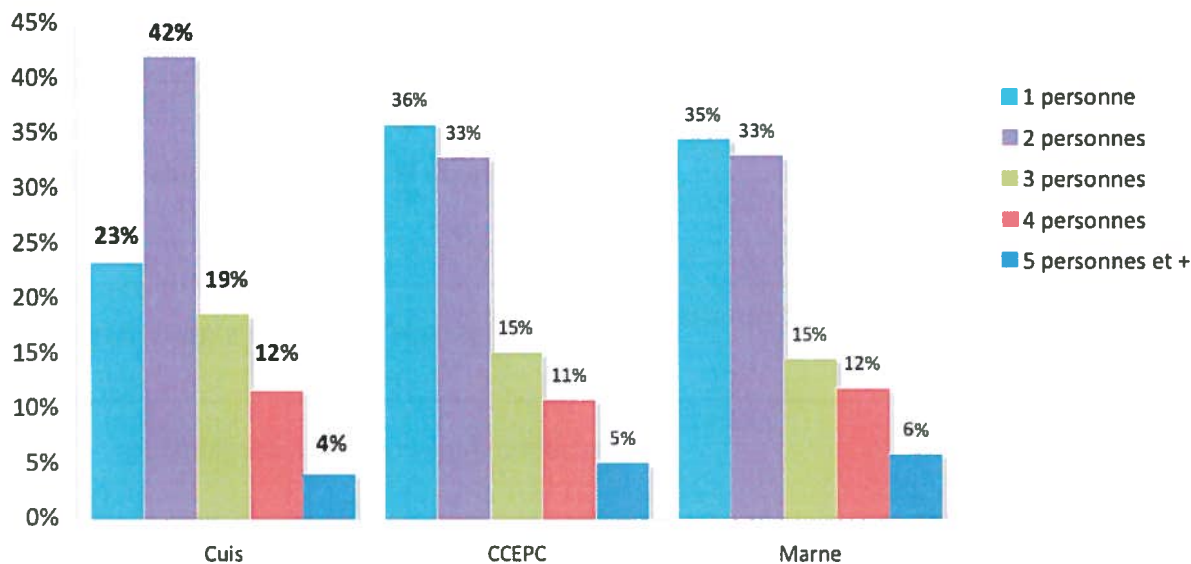
La taille des ménages de Cuis est en constante **diminution** depuis plusieurs décennies. La commune n'échappe donc pas au phénomène de « desserrement des ménages » qui, par ailleurs, frappe l'ensemble du Pays. Ce phénomène trouve ses origines dans :

- La **décohabitation** des populations jeunes qui quittent le foyer parental ;
- La tendance des familles à avoir **moins d'enfants** ;
- **L'éclatement des ménages** (séparations, divorces...) qui engendre d'une part des familles monoparentales et d'autres part, des ménages d'une seule personne ;
- Le **vieillessement des populations** et plus particulièrement le veuvage qui créent des foyers d'un seul individu ;

Le desserrement des ménages est **flagrant** à Cuis, où entre 1968 et 2008, le nombre moyen d'habitants par ménage a **régressé de 0,8 personne**, passant de 3,2 à 2,4. Cette diminution est, en amplitude, similaire à celle observée au niveau supracommunal.

Malgré cette chute importante, les ménages de la commune demeurent **plus peuplés** que les ménages moyens supra communaux (+0,2). Cette donnée s'explique en partie par l'attraction de familles sur le territoire.

Composition comparée des ménages – Cuis - 2008



Source : INSEE

Les ménages de Cuis sont relativement peuplés :

- 77 % des ménages communaux comptent au moins 2 personnes, soit une représentation plus étoffée de 13 points par rapport à l'intercommunalité ;
- Bonne tenue des ménages « 2,3 personnes » : +13 points par rapport à la communauté de communes d'Epernay Pays de Champagne. **Cette donnée confirme le pouvoir attractif de la commune sur les couples avec enfants ;**
- À l'inverse, **faiblesse des ménages « 1 personne »** : seulement 23 % des ménages soit une représentation inférieure de 13 points à celle de la communauté de communes ;

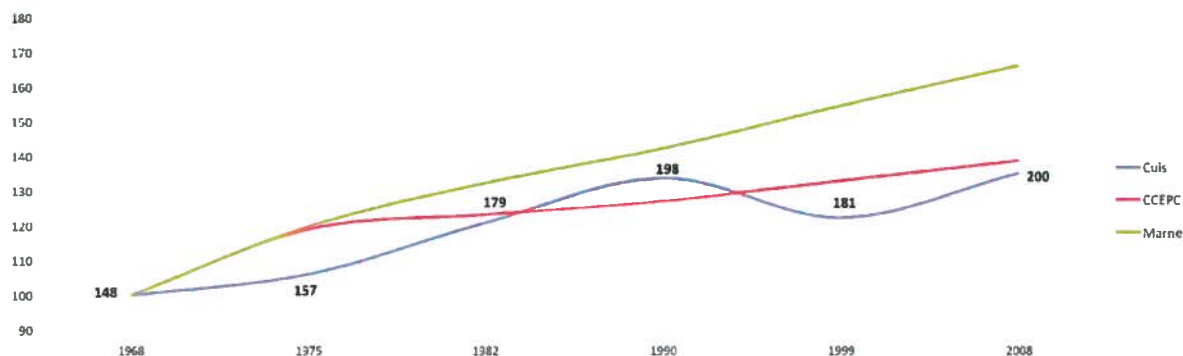
2.5. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

Faiblesses	Atouts
	Proximité Epernay, Châlons / Reims
Décroissance globale depuis 1990.	Croissance de la population depuis 2008 ?
Contexte démographique difficile	
Évolution démographique conditionnée par les mouvements migratoires	Un solde naturel positif (mais qui s'essouffle),
	Attraction des couples / des familles
Une population mature	Une moyenne d'âge qui diminue
Peu de « 15-29 ans »	
	Des ménages plus nombreux
Taille des ménages qui diminue	Des ménages de « grande » taille
Enjeux	
Impulser une dynamique démographique nouvelle	
Attirer et fixer de nouveaux habitants, jeunes préférentiellement => maintien la positivité du solde naturel / maintien de la taille des ménages / « rajeunissement » de la population	
Renouveler et diversifier la population tout en conservant ses « familles/couples »	

3. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION

3.1. UN PARC DE LOGEMENTS QUI S'ÉTOFFE

Évolution comparée du nombre de logements (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

À Cuis, le nombre de logements proposé sur le territoire communal est en progression : **+ 52 logements en 40 ans** soit une croissance d'environ **35 %**.

En comparaison aux références supra communales, cette intensité de croissance se démarque par sa « relative » faiblesse : - 4 points par rapport à la CCEPC et - 31 points par rapport au département.

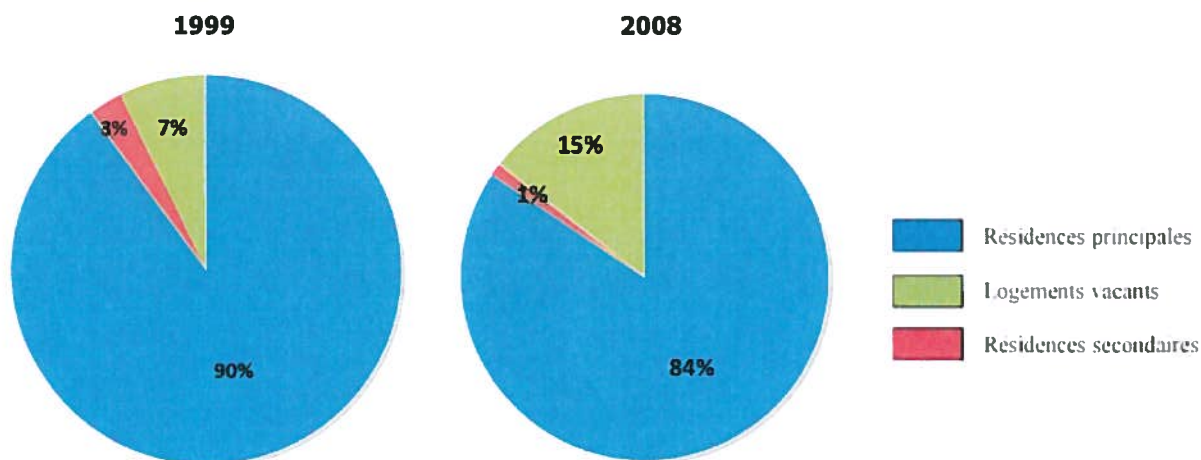
Il est à signaler tout de même la reprise de la croissance du nombre de logements depuis 1999 : **+ 19 logements** entre 1999 et 2008 soit **2 nouveaux logements** chaque année.

En 2008, la commune de Cuis comptait **200 logements**.

Selon les estimations communales, Cuis compterait 212 logements en 2012.

3.2. DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIRES

L'évolution des catégories de logements entre 1999 et 2008 – Cuis



Source : INSEE

En 2008, le parc de logements de Cuis était dominé principalement par les **résidences principales**. Ce type de logements caractérisait 84% des logements du territoire (soit 169 logements). Cuis présente donc les caractéristiques d'une **commune résidentielle**.

Comme pour le département et l'intercommunalité, Cuis n'enregistre que très **peu de résidences secondaires** : seulement 2 en 2008.

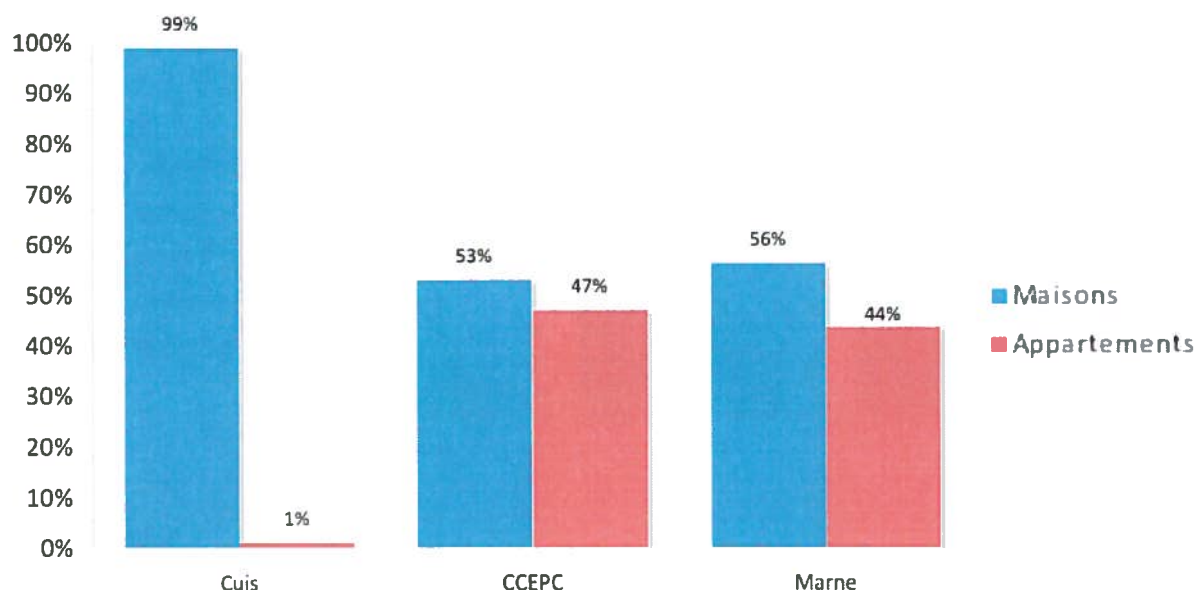
En revanche, **le taux de vacance est assez important à Cuis**. Il représente en 2008, 15% du parc de logements communal (28 logements) soit 6 points de plus que la moyenne intercommunale. Fait plus alarmant, la vacance est même **en augmentation** depuis 1999 : + 17 logements.

Plusieurs causes expliquent ce taux anormalement élevé de la vacance :

- Présence de nombreuses maisons de Champagne ;
- Présence de nombreux logements d'ouvriers viticoles qui ne répondent plus aux normes de confort et sont donc délaissés. Intégrés aux bâtiments d'activités, leur reconversion est rarement possible ;
- Présence de nombreuses maisons de famille conservées dans le patrimoine pour anticiper un besoin éventuel d'un enfant.

Néanmoins, la reconquête du patrimoine vacant doit être entreprise.

Composition comparée des résidences principales - 2008



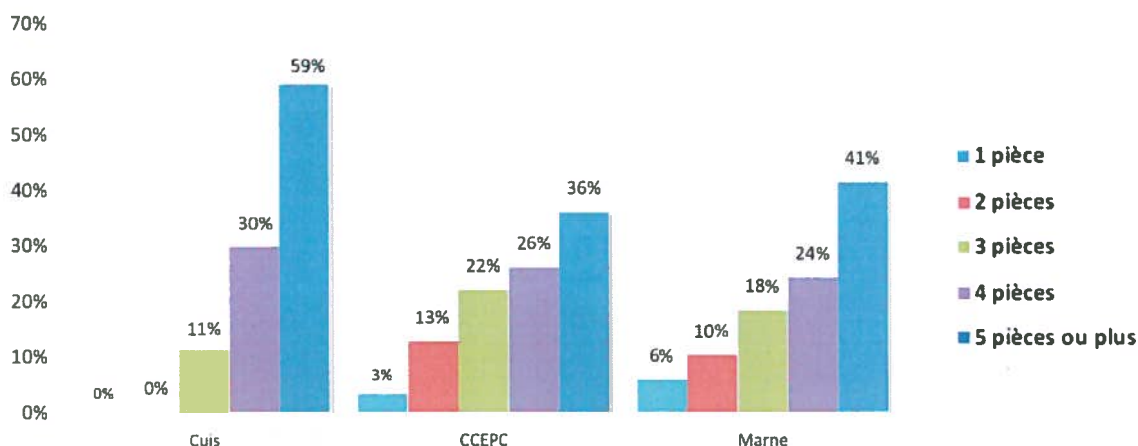
Source : INSEE

Le parc de résidences principales de Cuis est dominé par des **maisons individuelles**. En 2008, elles occupaient 99 % du parc de logements (198 logements). Les **logements collectifs** étaient donc très largement minoritaires dans la structure du parc résidentiel communal. En effet, la commune en compte que 2 appartements sur son territoire, tous deux créés après 1999.

Au regard des données 1999, il apparaît que les caractéristiques du parc de logements de Cuis sont **stables**.

Un équilibre pertinent devra être trouvé entre logements individuels et logements collectifs et ce, afin de maintenir sur place, toutes les composantes de la population. En effet, une offre disproportionnée en faveur du logement individuel, poussera les ménages les moins aisés - souvent ceux situés aux extrémités de la pyramide des âges - à quitter la commune. Un renforcement du nombre de logements collectifs est donc à encourager.

Comparaison de la taille des résidences principales - 2008



Source : INSEE

Le parc de logements de Cuis est largement dominé par de **grandes habitations**. Pour preuve, **59% de l'offre résidentielle est composée de logements d'au moins 5 pièces** (100 logements), soit 23 Points de plus que la moyenne intercommunale.

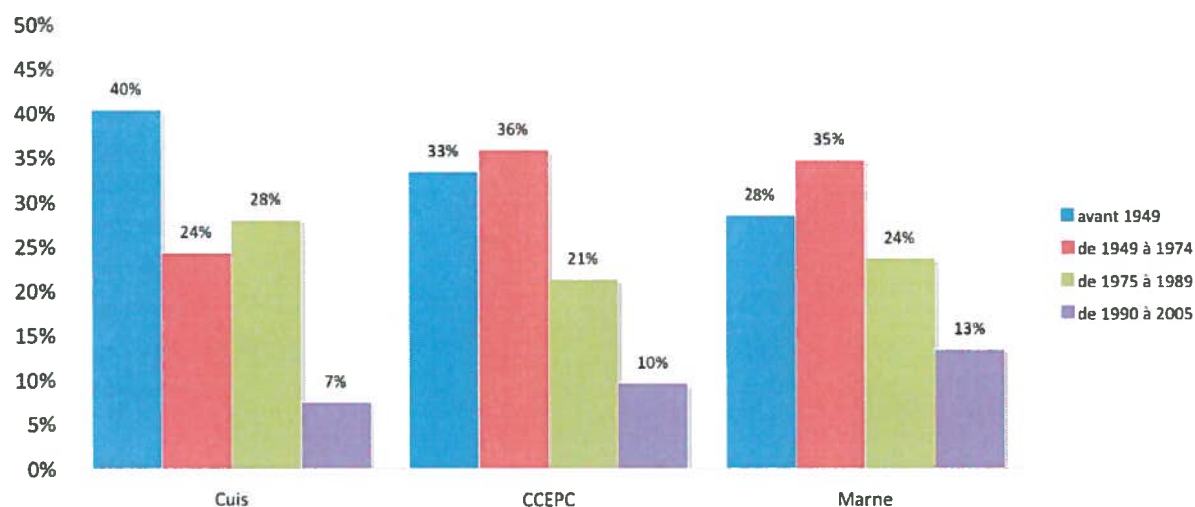
A contrario, les petits logements sont moins nombreux. La commune n'offre par exemple **aucun logement de type studio ou T2**.

La taille des logements à Cuis est **stable** à travers les années. Depuis 1999, il est simplement à signaler la disparition des 3 seuls T2 de la commune.

Pour rappel, une offre raisonnable en logements de faible surface permettra à Cuis de diversifier sa population, via notamment le maintien au sein du village de jeunes décohabitants, ou en assurant aux personnes âgées une transition douce entre, une résidence devenue trop grande et une maison de retraite.

3.3. UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN

Date de construction des résidences principales



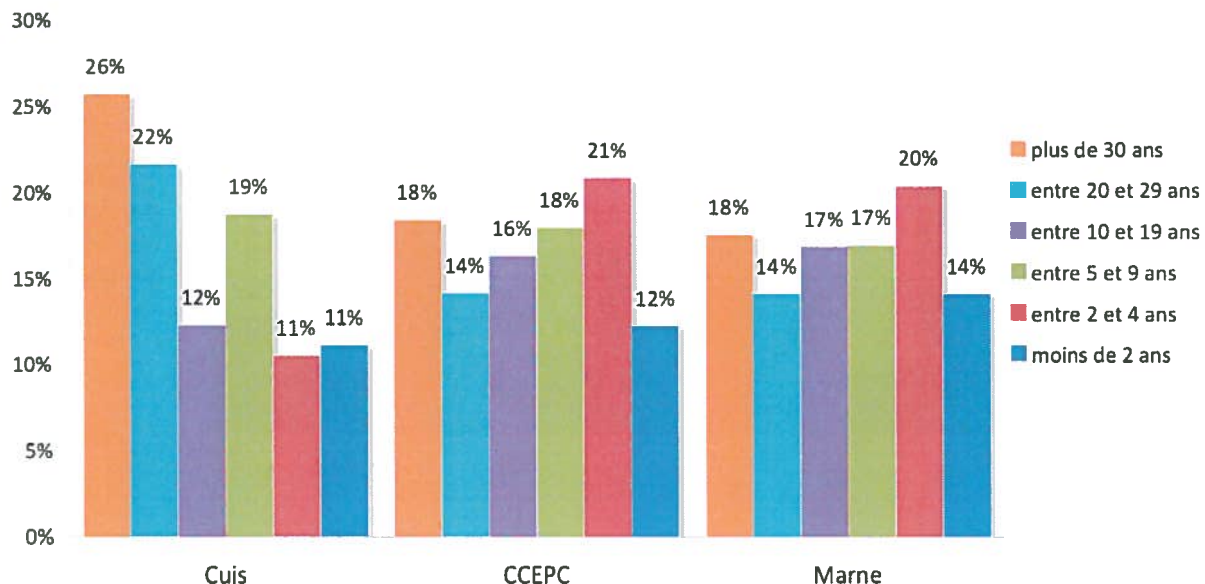
Source : INSEE

Selon les données du recensement de la population de 2008, le parc de logements de Cuis est « **ancien** ». En effet, 40 % résidences « actuelles » (64 logements) ont été construites avant 1949 soit 12 points de plus que la moyenne départementale.

À noter également une période de forte construction entre 1975 et 1989 durant laquelle 28% du parc d'aujourd'hui a été édifié, contre 21 % pour l'intercommunalité. Depuis, le rythme s'est brutalement ralenti, passant en dessous des moyennes des entités supra-communales pris en référence.

3.4. UN RENOUVELLEMENT FAIBLE DE LA POPULATION

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales - 2008



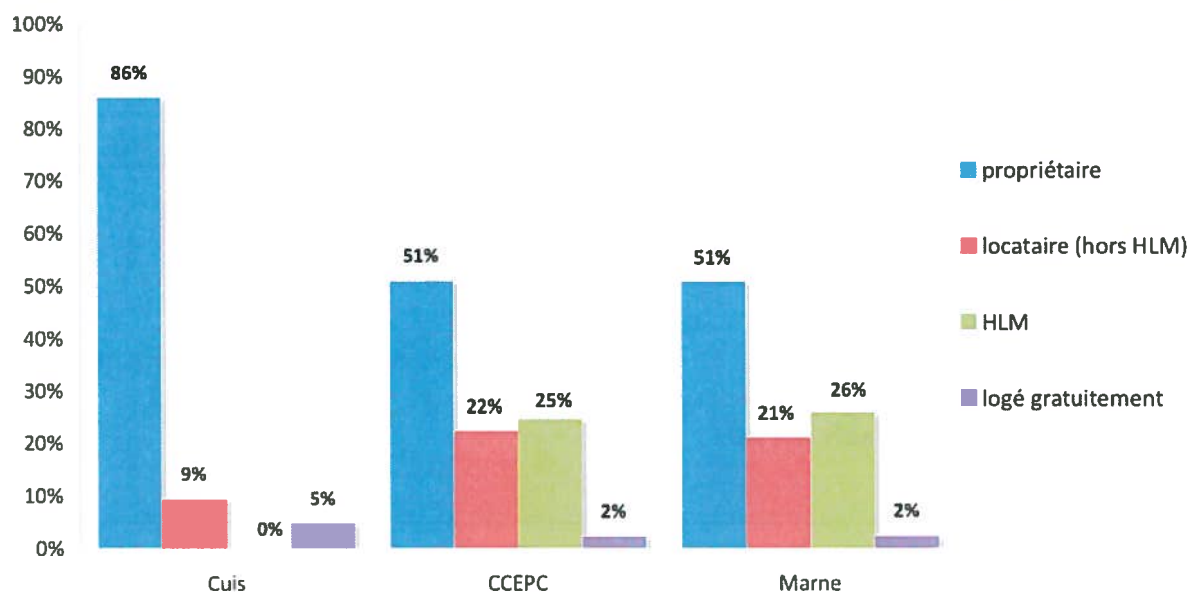
Source : INSEE

La population communale de Cuis est « sédentaire », fixement implantée sur son territoire. En effet, **près de 50 % de la population habite à Cuis depuis plus de 20 ans.**

Depuis les années 1990, le nombre d'implantations de nouveaux ménages sur la commune présente donc une intensité peu marquée. **Le renouvellement de la population est donc très faible,** indicateur privilégié du cadre de vie agréable dont bénéficie la commune.

3.5. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales - 2008



Source : INSEE

La majorité des ménages de Cuis est **propriétaire** de son logement (86% soit 145 ménages).

L'offre locative privée est faible, caractérisant seulement 9% du parc (14 logements), poids stable depuis 1999. **L'offre locative doit donc être densifiée.**

Un effort supplémentaire reste également à fournir au niveau du **parc social**, inexistant à ce jour.

Un renforcement du locatif permettra à Cuis de conserver sur son territoire une population diversifiée.

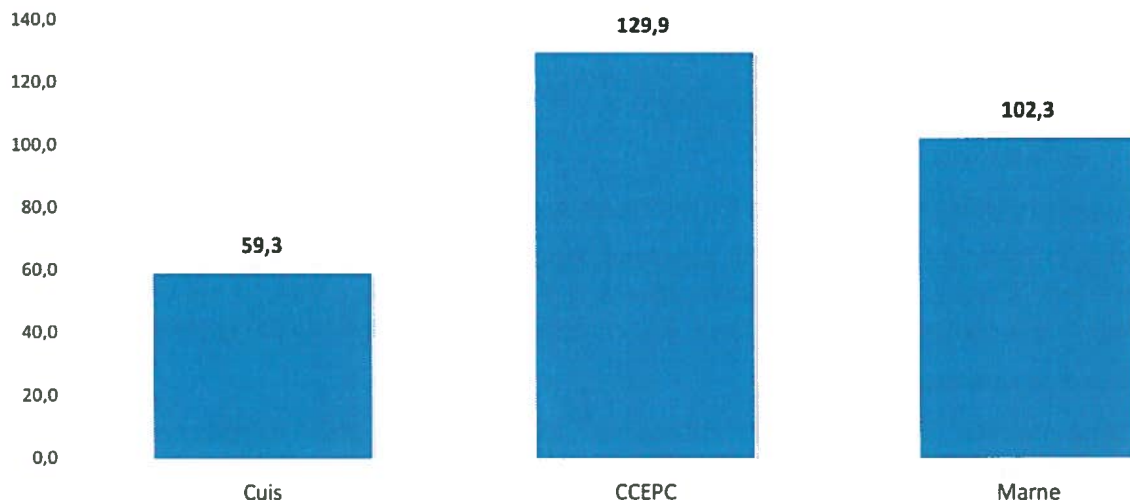
3.6. ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS

Faiblesses	Atouts
	Progression des logements... ... notamment depuis 1999
Taux de vacance élevé et qui progresse Peu de logements collectifs Peu de petits logements Peu de logements locatifs privés Absence de logements locatifs sociaux	Une commune au parc de logements préservé
Un parc de logements ancien (potentiellement inadaptée à des besoins contemporains)	
Une population qui se renouvelle lentement	
Enjeux	
Dynamiser l'intensité constructive. Consolider l'offre locative, notamment sociale => renouvellement de la population / rajeunissement de la population / pérennisation équipements Rééquilibrer l'offre de logements en faveur du collectif Proposer davantage de petits logements => conserver les « jeunes » et les « anciens » Anticiper une demande en logements grandissante et diversifiée.	

4. ECONOMIE ET EMPLOIS

4.1. UNE OFFRE D'EMPLOIS IN SITU FAIBLE

Comparaison de la concentration d'emplois (nombre d'emplois pour 100 actifs) - 2008



Source : INSEE

La commune de Cuis **offre « peu » d'emplois** sur son territoire. En effet, la concentration d'emplois, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois présent sur la commune et le nombre d'actifs occupés (exclusion des chômeurs), y est faible : **59,3**.

En clair, à Cuis, sur 100 actifs, seulement 60 pourraient prétendre à occuper un poste offert sur le territoire communal. En comparaison, cette concentration d'emploi est égale à 129,9 au sein de l'intercommunalité et à 102,4 dans le département.

Cuis n'offre donc pas suffisamment d'emplois pour satisfaire ses actifs. Ses habitants sont donc nombreux à quitter leur commune de résidence pour exercer leur activité professionnelle.

Cuis présente quelques attributs d'une « **commune résidentielle** », recherchée davantage pour son cadre de vie que pour le dynamisme de son marché de l'emploi.

4.2. UNE ECONOMIE ESSENTIELLEMENT AGRICOLE

4.2.1. L'ACTIVITE AGRICOLE

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, la Superficie Agricole Utilisée était de **561 hectares** :

- 409 hectares en terres labourables ;
- 151 hectares en cultures permanentes ;
- 0 hectare toujours en herbe.

La SAU communale a progressé de 51 hectares depuis 2000.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

La commune de Cuis appartient à :

- **Appellation d'appellation d'Origine Contrôlée « Champagne et Coteaux Champenois » ;**
- **Aire Géographique Protégée « Volailles de Champagne » .**

Cuis est orientée essentiellement vers l'activité **vini-viticole**. De nombreuses maisons de champagne sont présentes sur le territoire communal. A l'inverse, la commune n'abrite pas de bétails.

Le nombre d'exploitations agricoles a progressé sur le territoire communal car de 84 en 1988, il est passé à 88 en 2000 (données RGA) et **90 aujourd'hui** (donnée RGA).

L'article L. 111-3 du Code Rural fait obligation d'une réciprocité d'éloignement entre les projets de construction occupée par des tiers, et les bâtiments agricoles à créer ou à étendre. Des dérogations peuvent être accordées dans certains cas, en accord avec la chambre d'agriculture.

Disséminées au sein de l'espace urbanisé, les exploitations agricoles peuvent orienter le développement urbain communal.

Règle d'éloignement :

Le développement de l'urbanisation doit donc prendre en compte les exploitations agricoles, et ponctuellement les périmètres de protection afférents, afin d'éviter toute nuisance réciproque. **Compte tenu de l'importance du monde agricole à Cuis, les réflexions concernant le développement du village doivent impérativement intégrer sa présence et ses évolutions. Ainsi, l'extension de l'urbanisation doit être raisonnée et cohérente afin d'éviter une ponction trop importante sur le milieu agricole.**

Par ailleurs, il convient de préserver de toute imperméabilisation les terres à forte valeur agronomique et de privilégier des terrains situés en continuité du bâti. Un mitage urbain trop conséquent, pouvant nuire au bon fonctionnement et à la rentabilité économique des exploitations agricoles, sera ainsi évité. Pour cela, un phasage du développement urbain est vivement conseillé.

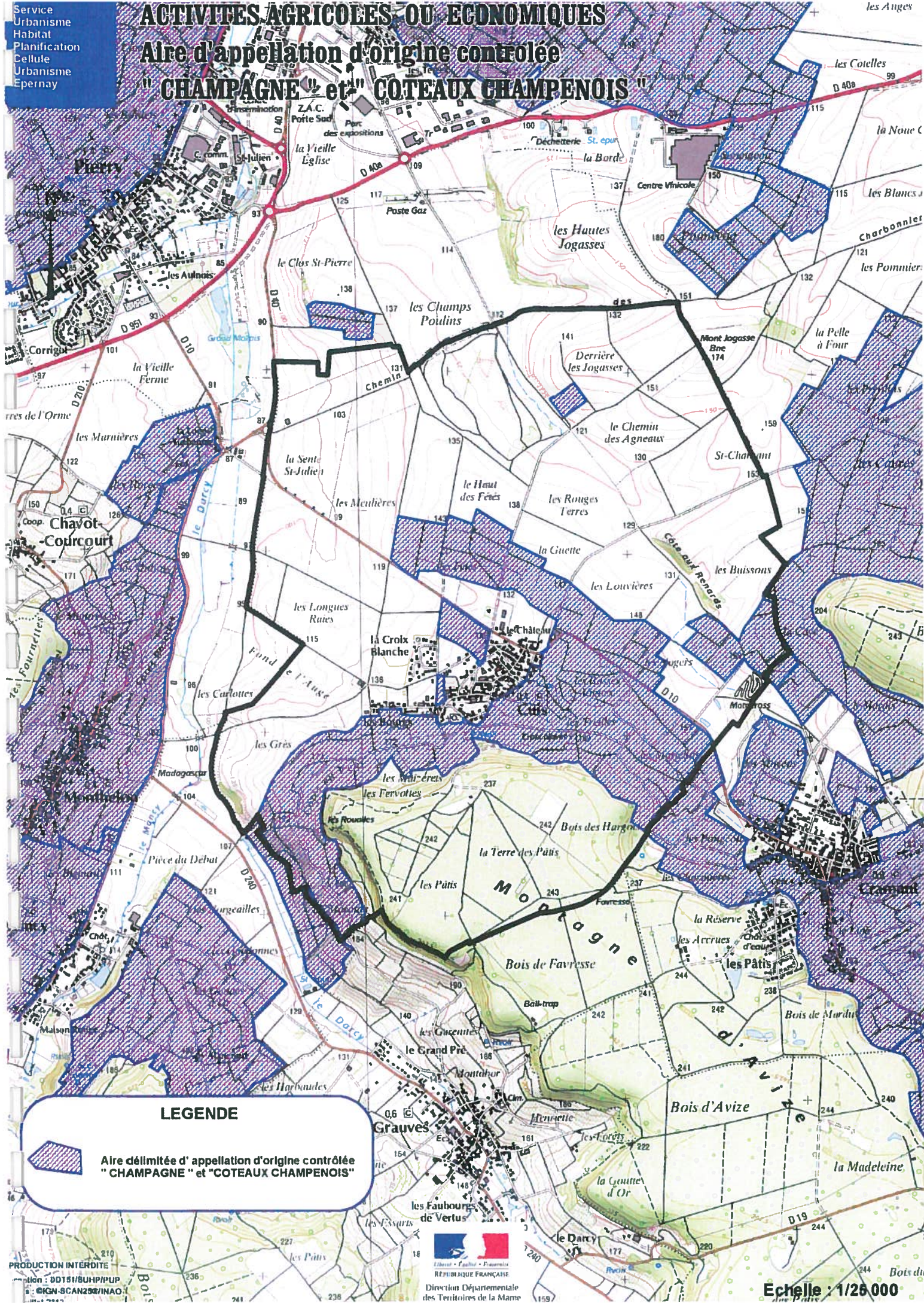
Le maintien et la préservation de l'outil agricole comme acteur économique du village sera un enjeu fort des années à venir.

ACTIVITES AGRICOLES OU ECONOMIQUES

Aire d'appellation d'origine contrôlée

"CHAMPAGNE" et "COTEAUX CHAMPENOIS"

lesANGES



LEGENDE

Aire délimitée d'appellation d'origine contrôlée
"CHAMPAGNE" et "COTEAUX CHAMPENOIS"

PRODUCTION INTERDITE
N° : D0151/BUHP/UP
S : SIGN-SCAN252/INAO



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale
des Territoires de la Marne

Echelle : 1/25 000

4.2.2. LES COMMERCE ET SERVICES

Cuis ne compte **pas de commerce** sur son territoire.

4.2.3. LES ACTIVITES ARTISANALES

La commune abrite sur son territoire :

- **Deux artisans-peintres ;**
- **un réparateur de machines viticoles**

4.2.4. LES ACTIVITES INDUSTRIELLES ET AUTRES ENTREPRISES

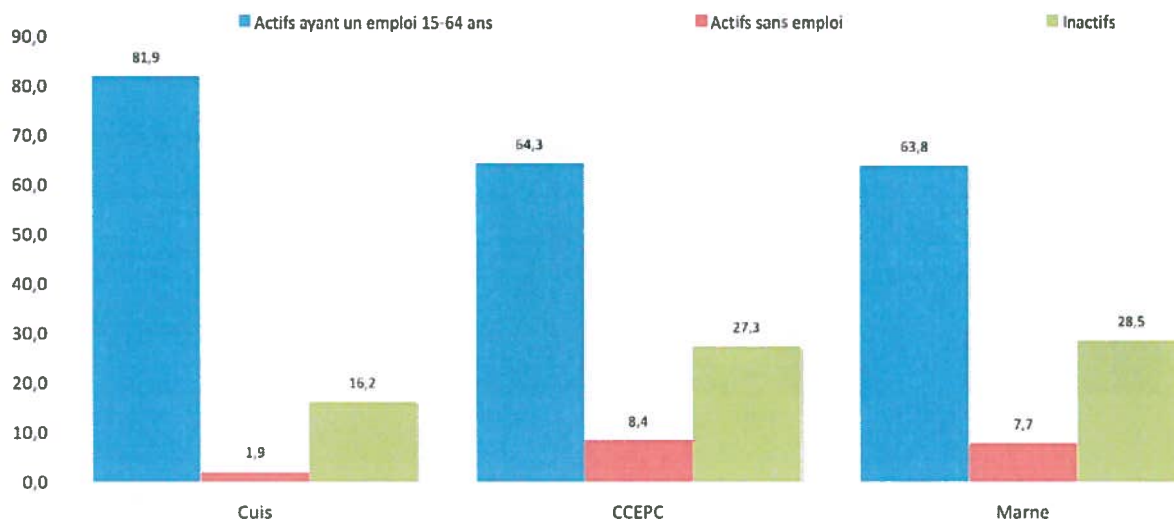
Une installation Classée pour la Protection de L'Environnement (ICPE) soumise à déclaration est recensée sur le territoire communal :

- Activité de M. Jean-Pierre Charlier, chemin des charbonniers (dépôt de liquides inflammables de la 1^{ère} catégorie).

5. LA POPULATION ACTIVE

5.1. UNE POPULATION ACTIVE COMMUNALE EN HAUSSE

Comparaison du statut d'occupation des « 15-64 ans » - 2008



Source : INSEE

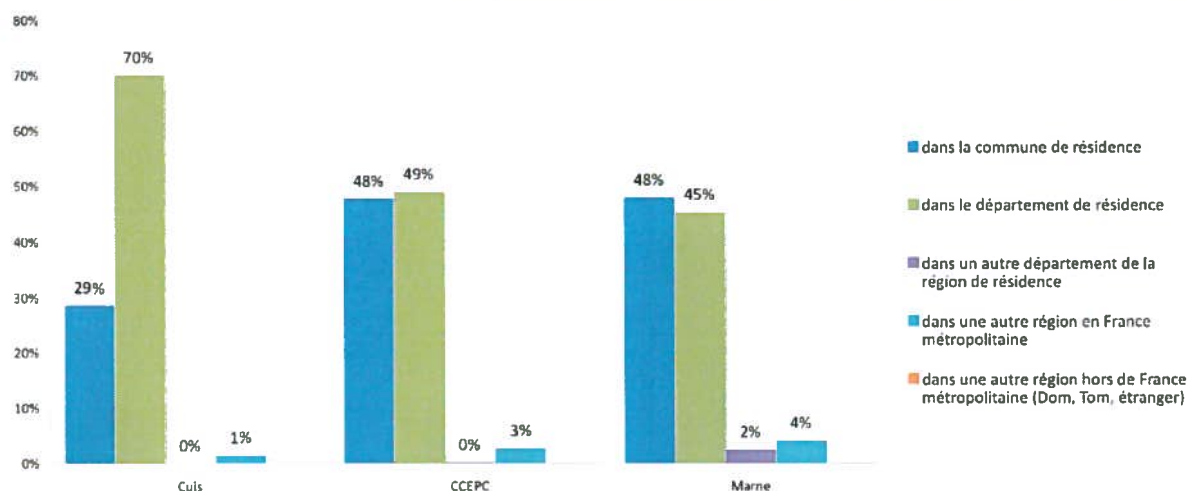
La ventilation « actifs/inactifs » observée à Cuis se distingue sur plusieurs points de celles enregistrées pour les territoires de comparaison que sont l'intercommunalité et le département :

- **Un taux d'activité fort:** + 17,6 points par rapport à la moyenne intercommunale. De plus, ce taux d'activité communal a fortement progressé depuis 1999 (+10 points) ;
- **Un taux de chômage faible:** - 6,5 points par rapport à la CCEPC. De plus, ce taux de chômage diminue depuis 1999 (-1 point). Cette tendance doit être maintenue ;
- **Un taux d'inactivité faible** (11,1 points par rapport à la CCEPC) **et qui diminue** (- 8 points), **pouvant être un témoin du vieillissement de la population** ;

Cuis exerce un pouvoir attractif important sur les classes d'âges actives.

5.2. LES MIGRATIONS ALTERNANTES

Les migrations domicile-travail des actifs résidant à Cuis - 2008



Source : INSEE

En 2008, **61 actifs occupés de la commune possédaient un emploi au sein même du village (29%)**. Ce chiffre, en adéquation avec l'offre d'emplois locale, est relativement faible.

En conséquence, la majorité des actifs de Cuis est obligée de se déplacer hors du périmètre communal pour travailler (71%). Ce phénomène de migration pendulaire s'effectue essentiellement en direction d'une autre commune de la **Marne** (148 actifs concernés).

Un des enjeux de la municipalité sera de **densifier le marché de l'emploi communal** et d'organiser un système de transport performant en direction des bassins d'emplois proches (Epernay).

5.3. ENJEUX ECONOMIQUES

Faiblesses	Atouts
Peu d'emplois sur le territoire	Une économie orientée vers l'agriculture
Une commune résidentielle	
Des migrations alternantes obligatoires	
	Un taux d'activité élevé
	Un taux de chômage faible
	Un territoire attractif pour les actifs
Enjeux	
Dynamiser le marché de l'emploi actuel Faciliter les déplacements et les échanges entre les lieux d'emplois / lieux de vie Réintroduire une animation commerciale (petit commerce de proximité) et plus généralement récréative, au sein même du village ; Veiller à l'adéquation entre population et équipements présents.	

6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF

6.1. PEU D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Cuis dispose de :

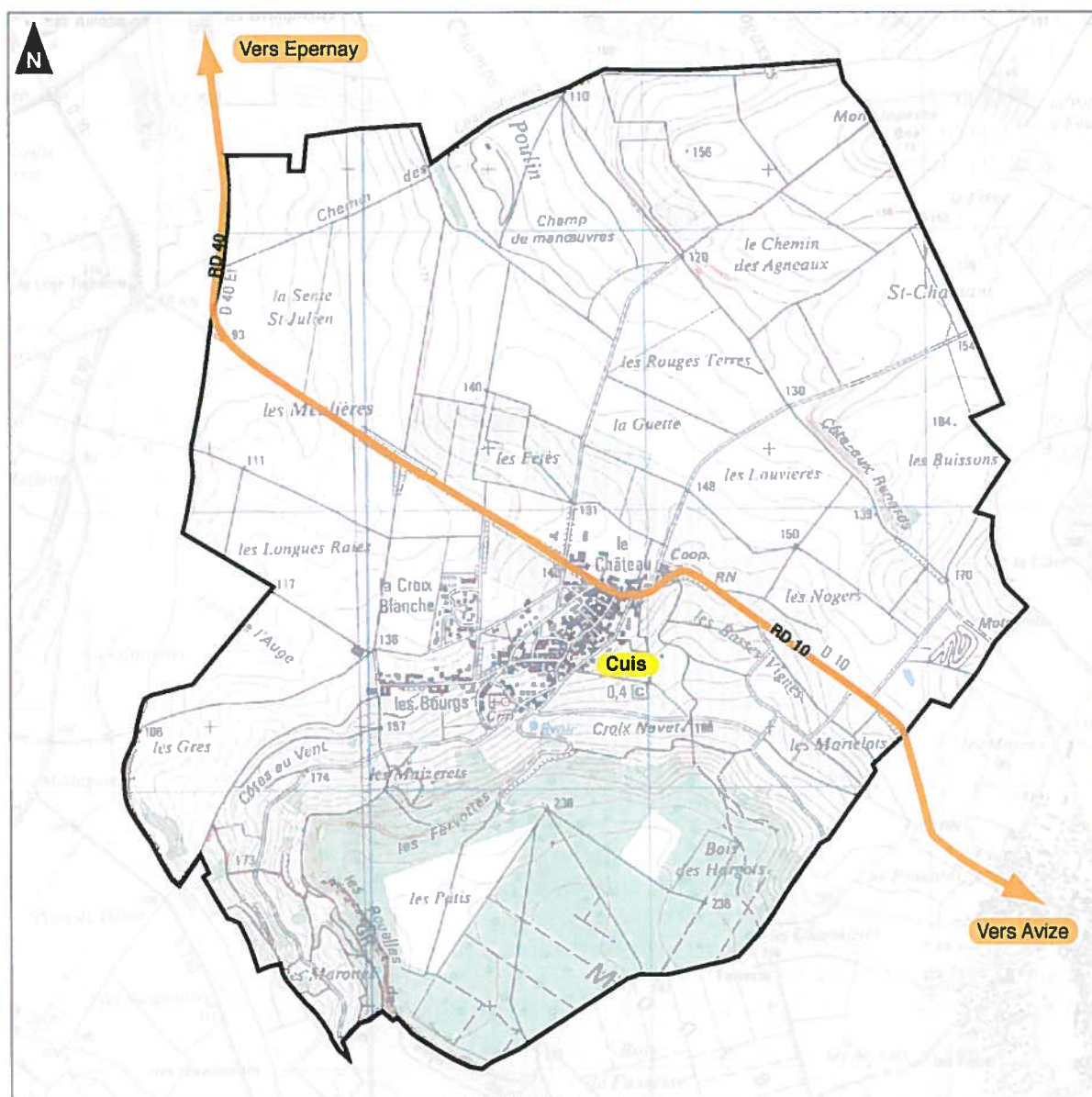
- 1 mairie ;
- 1 salle polyvalente ;
- 1 église / 1 cimetière

6.2. ABSENCE D'ECOLE SUR LE TERRITOIRE

La commune de Cuis ne compte pas d'école sur son territoire.

Cuis est constitué en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec la commune voisine de Cramant. Environ 20 élèves de Cuis y sont scolarisés. Néanmoins, de nombreux parents préfèrent scolariser leurs enfants à Epernay, ville située sur le trajet du travail.

7.1. LES VOIES DE COMMUNICATION



Réalisation : Environnement Conseil

Le territoire communal est traversé par la **Route Départementale 10** (RD) qui assure une jonction Est-Ouest, entre Avize et Epernay. À noter également qu'une partie de la RD 40 marque la frontière ouest avec le territoire de Pierry

Dans la commune, les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier dans différentes communes de la Marne et aux modalités d'isolement acoustique qui en découlent , s'appliquent aux infrastructures suivantes :

- RD 40 (Arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales). L'infrastructure est classée en catégorie 4. Le secteur affecté par le

bruit est défini dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la route (à partir du bord extérieur de la chaussée).

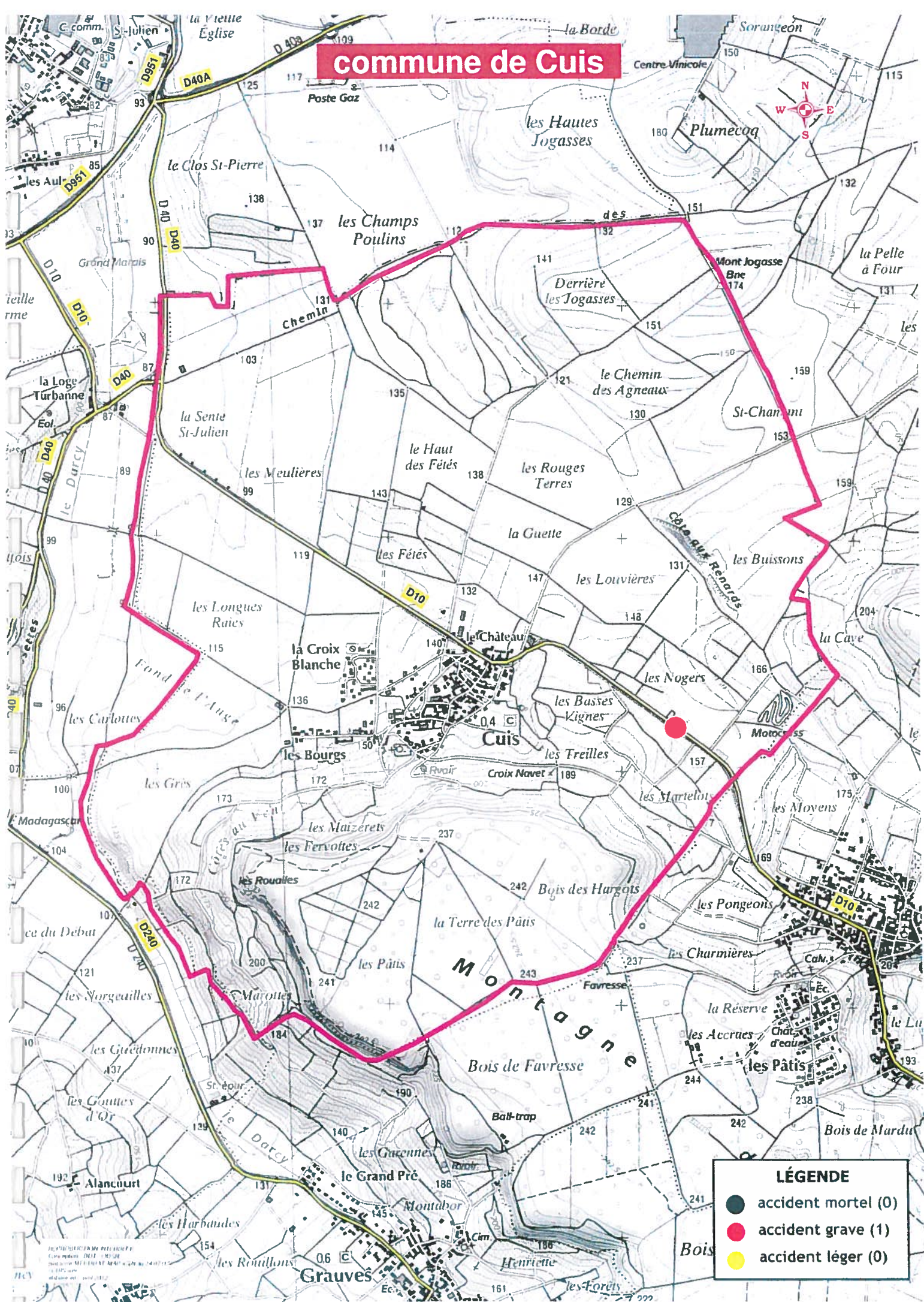
De plus, le Conseil Général de la Marne a défini, en fonction du classement des routes départementales, **des recommandations** de marges de recul hors agglomération pour l'implantation des constructions riveraines de ces infrastructures :

- Pour toutes les zones situées le long des RD 10 et RD 40, il est recommandé l'application d'une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de 20 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions.

Sur le territoire communal, 1 accident corporel a été répertorié sur la période 2007-2011 impliquant 2 véhicules (1VL et 1 cyclomoteur) et faisant 1 blessé hospitalisé. Cet accident s'est produit hors d'agglomération et en intersection de la RD 10 avec un chemin de terre. Aucune zone d'accumulation d'accidents corporels n'est à signaler sur la commune.

7.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Cuis est desservi par la ligne A du Transport A la Demande du réseau Mouvéo qui relie Epernay à Avize.

commune de Cuis

8. RESEAUX, GESTION DES DECHETS ET DEFENSE INCENDIE

8.1. LES RESEAUX

8.1.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est gérée par la CCEPC.

Il est recensé sur le territoire de Cuis, un captage public « la source Fervottes ». Ce captage bénéficie de périmètre de protection et d'une déclaration d'utilité publique depuis le 08 juillet 1982. Il s'agit d'une ressource disponible mais non utilisée à l'heure actuelle.

La commune est approvisionnée en eau potable par le réservoir intercommunal de Cramant. Ce réservoir est alimenté par le champ de captage de Bisseuil (sous gestion du Symeb) et également par le réservoir des Pavements d'Épernay.

Consommation annuelle en eau potable - Cuis - 2012

Année	Consommation (en m3)
2011	19 825
2010	22 390
2009	23 455
2008	20 707
2007	19 316
2006	17 379

Source : CCEPC

En 2011, la consommation d'eau annuelle était de 19 825 m³.

Le dispositif actuel **satisfait les besoins** présents et pourrait satisfaire une augmentation de la population

L'eau respecte les exigences réglementaires de qualité, notamment l'arrêté du 11/01/2007 relatif aux limites de qualités des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R1312-3, R1321-3, R1321-7 et R1321-38 du code de la santé publique.

8.1.2. L'ASSAINISSEMENT

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les communes doivent délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif. Le contrôle de ces installations a été réalisé en 2010 par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC – mis en place le 01/01/2010). Il s'agit d'une compétence de la CCEPC.

Un zonage d'assainissement est en vigueur sur le territoire communal.

Aujourd'hui, les eaux pluviales et usées sont, en totalité, collectées par :

- Un réseau séparatif pour la rue Jean Moulin , la route des caves, le lotissement.

- Un réseau unitaire pour toutes les autres rues sauf la rue des bourgs qui est incluse en zone d'assainissement non collectif.

Les eaux usées sont ensuite **dirigées pour assainissement, vers la Station d'EPuration de CRAMANT (STEP).**

8.2. ÉQUIPEMENTS D'INCENDIE ET DE SECOURS

La carte communale est assujettie aux dispositions générales :

- Du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L. 2122-24, L. 2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle) ;
- -De l'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs pompiers communaux ;
- De la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie. Cette circulaire précise notamment que :
 - ✓ Les poteaux incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égale à 100 mm et fournir un débit minimal de 17 litres par seconde sous une pression de 1kg/cm2 ;
 - ✓ Les poteaux incendie doivent être positionnés à une distance allant de 100 à 400 mètres entre eux selon la caractéristique du risque à défense (courant ou particulier) ainsi que son isolement. Cette distance est déterminée à l'issue d'une analyse de risque détaillée.

La défense extérieure contre l'incendie peut également être assurée par un moyen naturel ou artificiel équivalent à moins de 400 mètres de l'habitation par les chemins praticables et permettant de disposer de 120 m3 d'eau en moins de 2 heures. Ce dispositif devra être conforme à la fiche technique de l'aménagement d'un point d'eau.

Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable et il est nécessaire de les faire réceptionner par le S.D.I.S. dès leur aménagement terminé.

Actuellement, la commune dépend du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Marne :

L'état de la défense incendie est globalement **satisfaisant** dans le village qui dispose de **8 poteaux incendie**.

État des poteaux incendie communaux – Mars 2011

Tournée PI-BI, commune de CUIS									
N°	RUE	SITUATION	TYPE	DAM	PRESS ON STA	FREES ON (d-dt)	DATE	OBSERVATIONS	
	Rue Populus	angle place Blanche	PI	100	6,2	1	97	16/11/2008	RAS
	Rue Jean Martinot	face n° 7	PI	100	4,8	1	78	16/11/2008	RAS
	Rue des Bourgs	face n° 13	PI	100	3	1	49	16/11/2008	manque 1 bouchon de 45
	Grande Rue	angle rue des Dunes	PI	100	5	1	88	16/11/2008	RAS
	Grande Rue	angle route nationale	PI	100	3,0	1	77	16/11/2008	manque 1 bouchon de 70
	Place de la Mairie		PI	100	5	1	97	16/11/2008	RAS
	Devant salle des fêtes		PI	100	4,8	1	85	16/11/2008	RAS
	Chemin des Agricaults		PI	100	2	1	72	16/11/2008	manque 1 bouchon de 45 et de 70

NOTE : chiffres donnés à titre indicatif, sans valeur réglementaire

Source : CCEPC

Un seul des poteaux incendie du village présente un débit insuffisant (rue des bourgs).

Dans le cadre des extensions de l'urbanisation, le réseau devra permettre que toutes les constructions soient situées à moins de 200 mètres, par chemins praticables, de ces équipements. Quand le risque est particulièrement faible, cette distance peut être portée à 400 mètres, une analyse de risque étant nécessaire.

8.3. LA GESTION DES DECHETS

La Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne (CCEPC) assure la collecte des déchets de Cuis. En revanche, il est confié au SYVALOM le traitement des ordures ménagères résiduelles (non recyclables) par incinération et celui des bio-déchets par compostage.

La gestion des **ordures ménagères** communales est effectuée de façon individuelle :

- **Habitations** : une fois par semaine :
- **Les immeubles et activités professionnelles** : 2 fois par semaine

Le ramassage des produits issus du tri sélectif (papier, plastique) est assuré de façon individuelle tous les 15 jours.

Le verre est collecté dans deux conteneurs situés rue des Noyers. Ce conteneur est vidé de son contenu chaque semaine par la société PATE.

Les déchets encombrants des ménages ne sont pas collectés à domiciles. Ils doivent être déposés dans une des déchetteries communautaires.

8.4. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les moyens de communication numériques (téléphone mobile, internet...) sont **satisfaisants** à Cuis. Le territoire bâti ne connaît pas de zone blanche. La municipalité et ses habitants n'éprouvent pas

aujourd'hui le besoin de renforcer ces systèmes de télécommunication. L'enjeu de développement numérique est donc faible sur le territoire.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

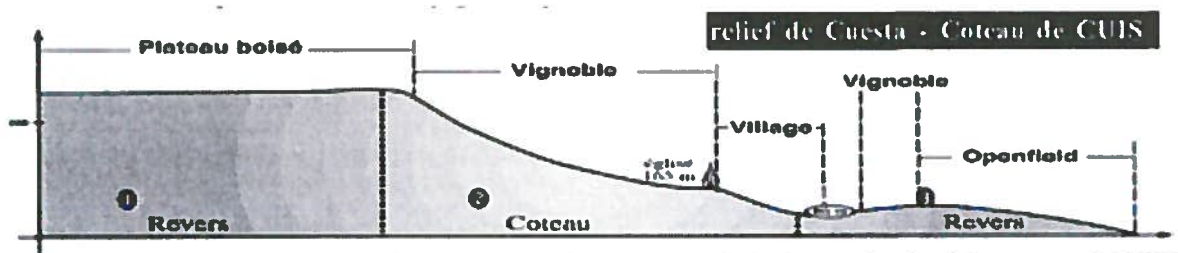
1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. LA TOPOGRAPHIE

La topographie du territoire communal est orientée dans un sens Nord-Sud, s'étirant ainsi de l'extrémité Nord de la Côte de l'Île de France au plateau de la Champagne Crayeuse.

La commune de Cuis appartient à l'ensemble géomorphologique de la Montagne d'Avize, caractéristique du relief de Cuesta. Propre aux régions sédimentaires, le relief de cuesta est issu d'un processus d'érosion différentiel entre les roches dures (calcaires) et les roches tendres (marnes argileuses) qui, produit par l'action du froid (gélifraction de la craie) et les précipitations (dissolution du matériel) abouti à la constitution d'un relief à pente asymétrique.

Le finage de Cuis se découpe en trois séquences : Revers / coteau / revers

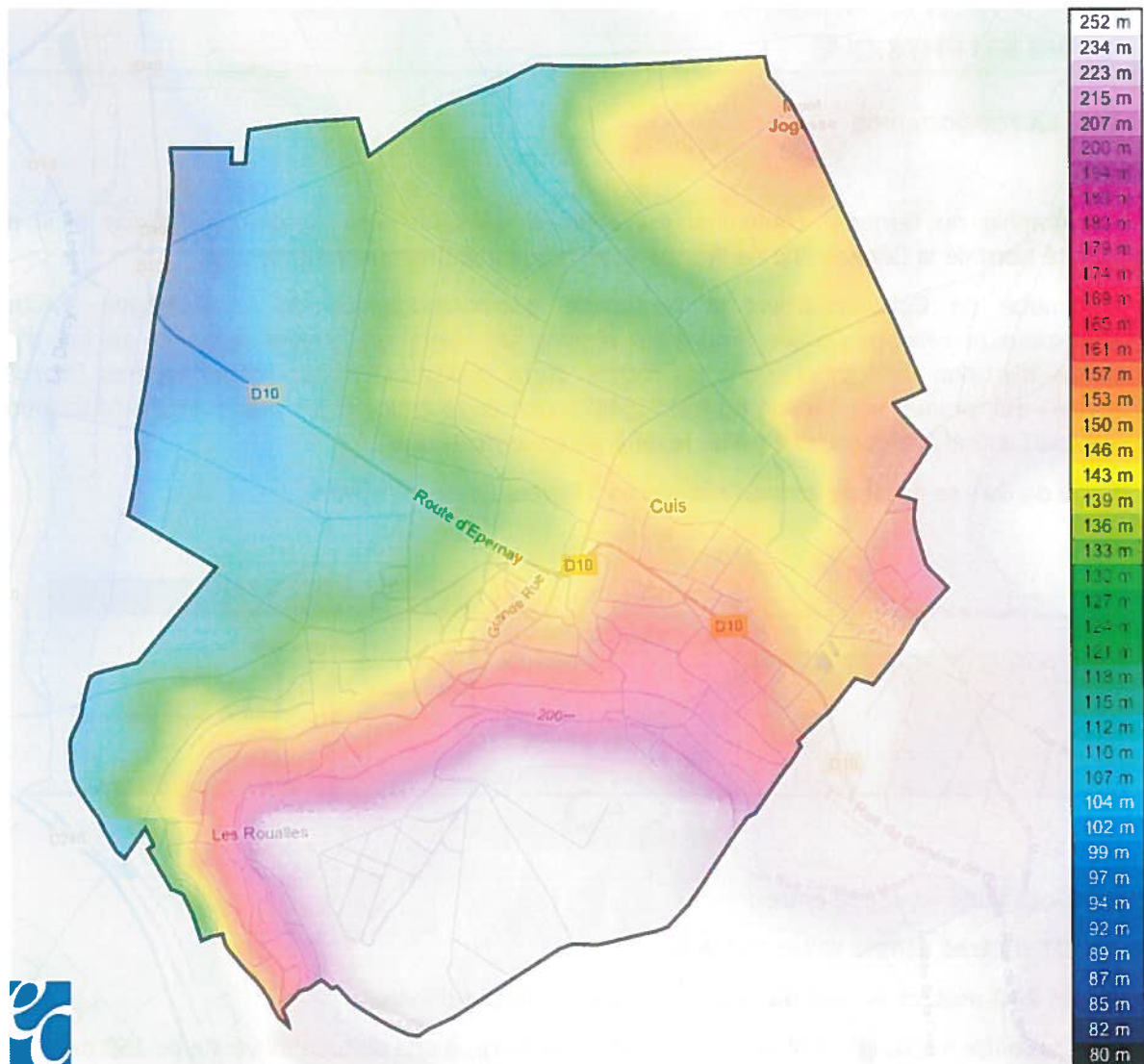


Ce relief « chahuté », oscille entre :

- **87 mètres** dans la vallée du Darcy ;
- et **243 mètres** au Sud du territoire, sur la Montagne d'Avize.

L'espace urbanisé est situé quant à lui, **en flanc de coteau**, à une altitude moyenne de 150 mètres.

Le relief du territoire, assez marqué, présente plusieurs contraintes pour le développement urbain de la commune (glissement de terrains, ruissellement...).



Source : cartes-topographiques.fr

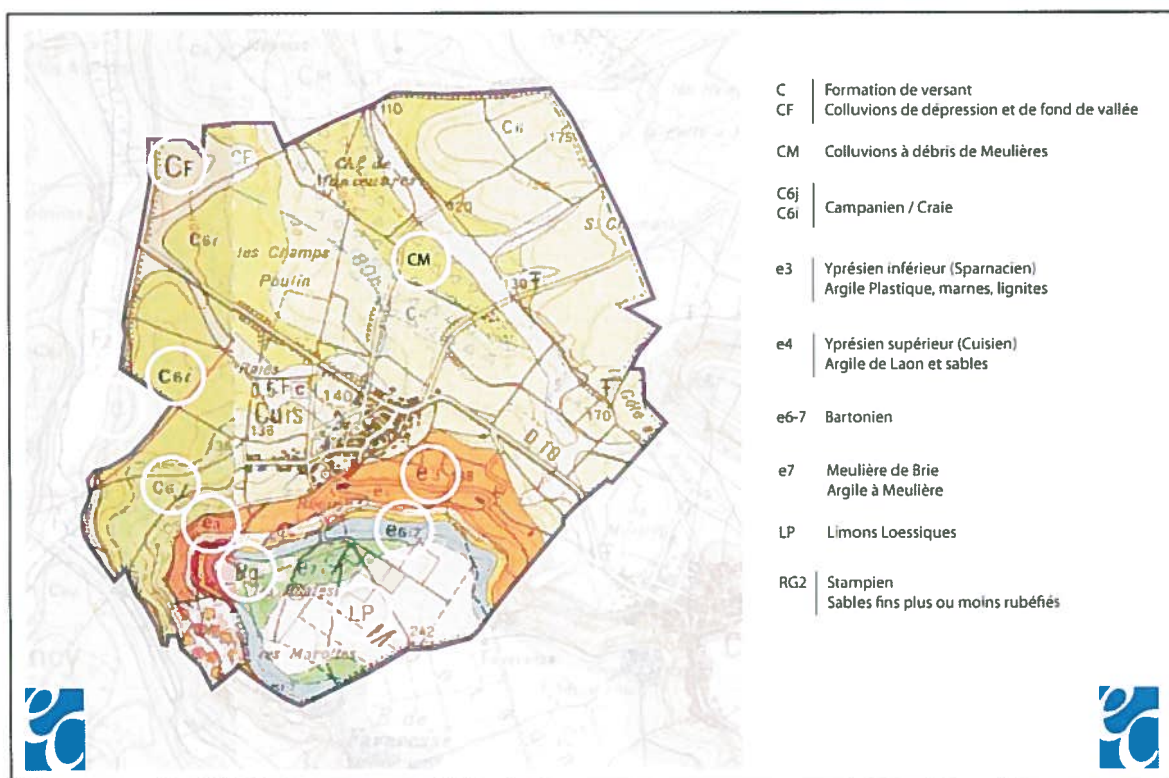
1.2. LA GEOLOGIE

Le territoire de Cuis est situé sur la feuille géologique au 1/50 000ème d'Epernay réalisée par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

La géologie du territoire s'organise en trois principales entités :

- Une partie **crayeuse** occupant la majeure partie du territoire et notamment sa partie basse (grande moitié nord). Celle-ci est ponctuée de quelques poches de colluvions, à proximité notamment des cours d'eau (Darcy) ;
- Une partie **argileuse**, sur les coteaux de la Montagne d'Avize, là où est cultivée la vigne ;
- Une partie composée de **limons loessiques et sables**, sur le point haut du territoire, au sommet de la montagne d'Avize (sud du territoire).

Exceptée la partie crayeuse, toutes les autres couches géologiques composant le territoire communal sont « meubles » **et peuvent poser des problèmes de stabilité des fondations** des constructions. **Le développement de l'urbanisation sur ce secteur est donc à encadrer.**



Source : BRGM

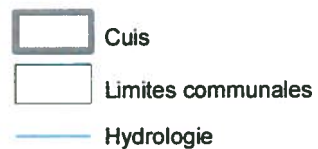
1.3. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal n'est traversé par aucun cours d'eau.

Commune de Cuis

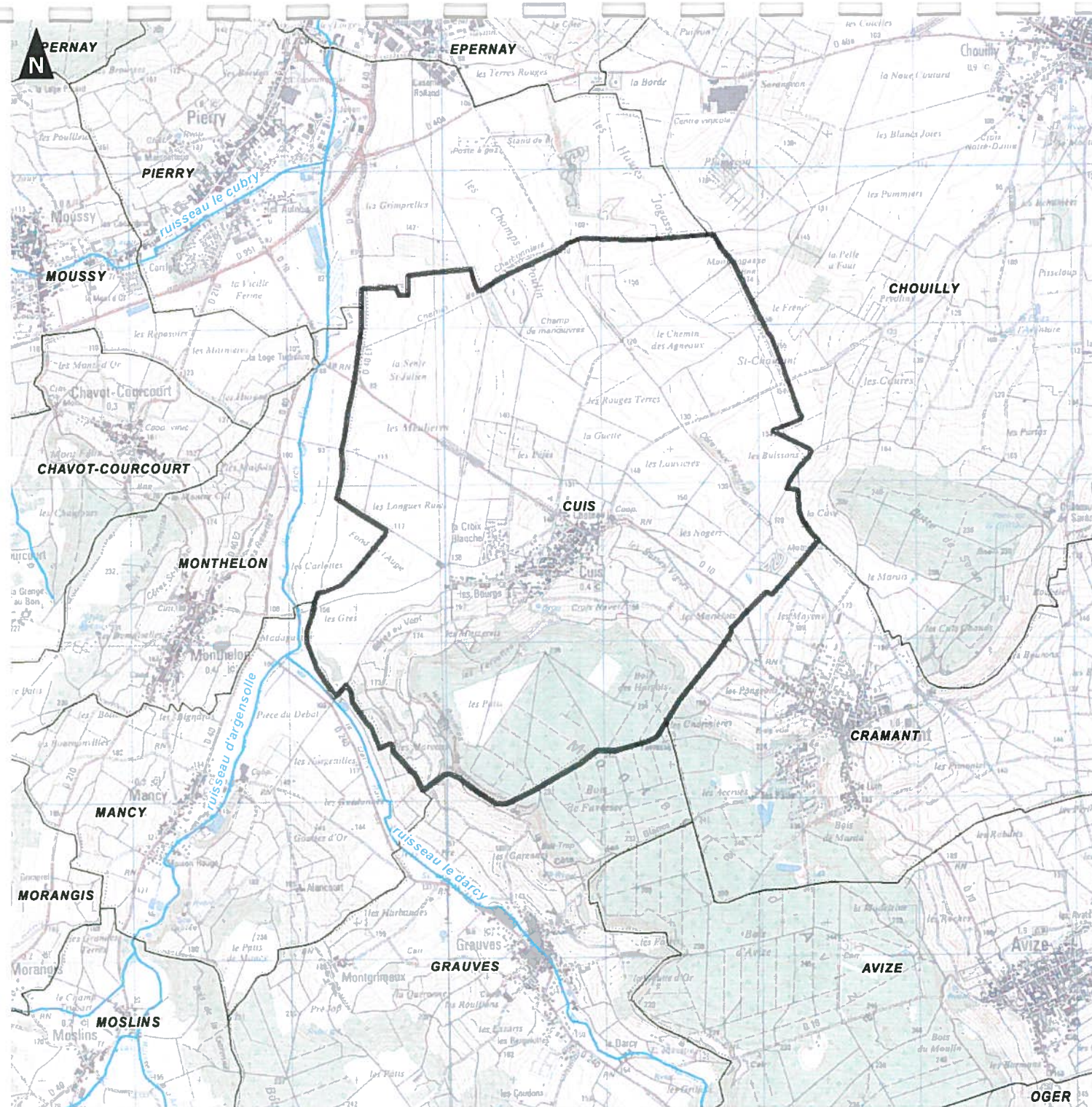
Plan Local d'Urbanisme

Hydrologie



1:25 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

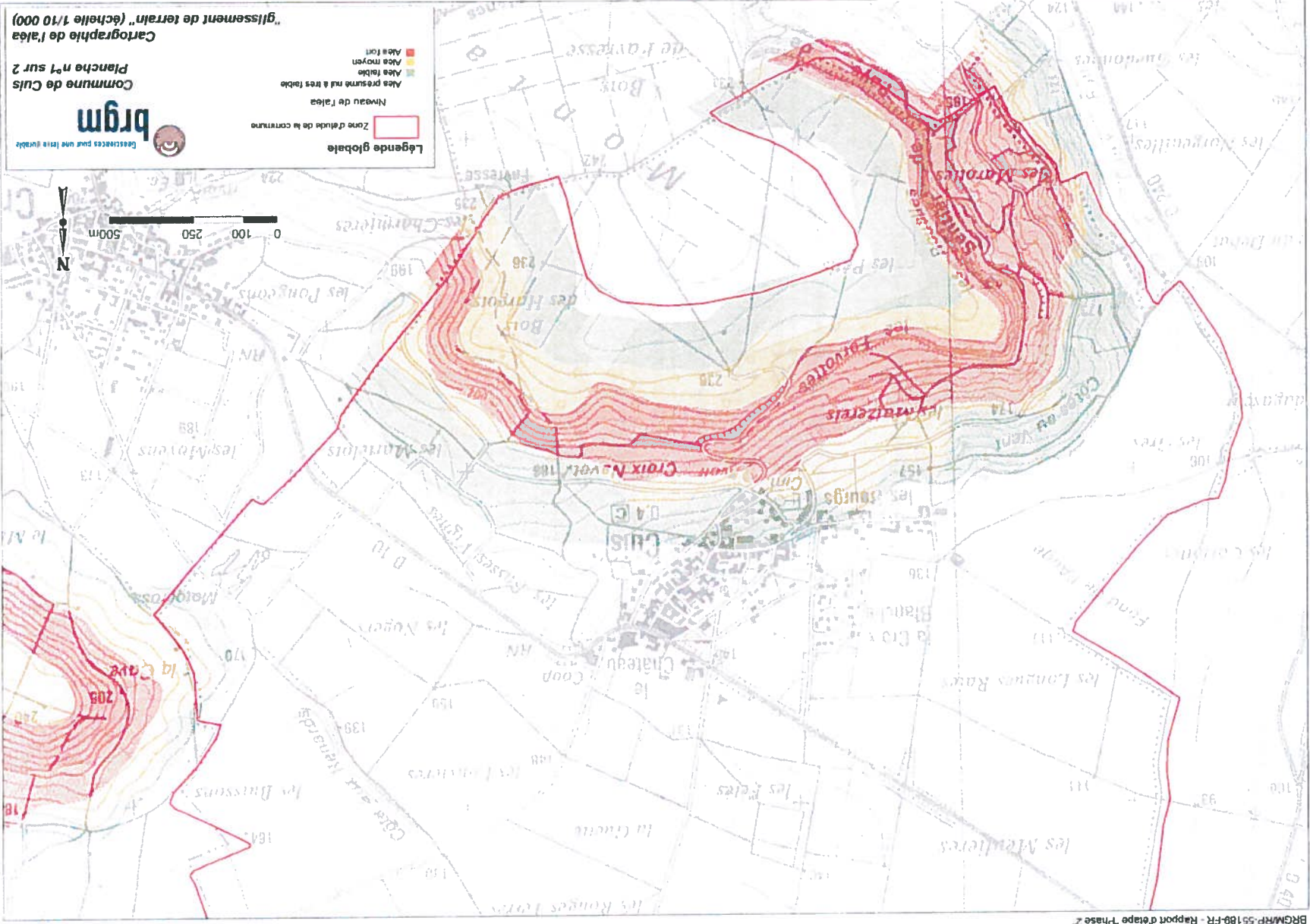


1.4. LES RISQUES NATURELS

1.4.1. LES RISQUES MAJEURS

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne, la commune de Cuis est exposée à trois risques principaux :

- **Risque « mouvement de terrain ». 1 Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement/ Glissement de Terrain » pour la « Côte Île de France – secteur Vallée de la Marne » est en cours d'élaboration.** Ce PPR a été prescrit par arrêté préfectoral le 3 avril 2003, modifié partiellement le 3 janvier 2008. L'étude PPR est en cours. Le risque « coulées de boue » est à prendre en compte, notamment pour les installations autorisées au pied des coteaux. Dans le délai de 2 ans suivant l'approbation du PPR « glissement de terrains » (envisagée courant 2013) la commune de Cuis sera dans l'obligation de réaliser un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et de mettre en place la Réserve Communale de Sécurité Civile (RCSC) prévus par la loi n°2004-811 de modernisation de la sécurité civile du 13 août 2004. Une fois approuvée ce document constituera une servitude et s'imposera aux opérations d'aménagement du territoire. La carte d'aléa glissement de terrain présentée ci-après préfigure d'un éventuel risque potentiel pour le territoire communal ;
- **Risque « cavité souterraine » :** Une cavité souterraine CHAAW0012185 (parcelle cadastrée A159) correspondant à une cave de champagne non abandonnée a été répertoriée dans l'inventaire départemental des cavités souterraines (hors mine) du département de la Marne » de 2010 réalisé par le BRGM ;
- **Risque sismique faible :** zone de sismicité niveau 1 ;



1.4.2. LES ALEAS

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

- **Retrait et gonflement des argiles**

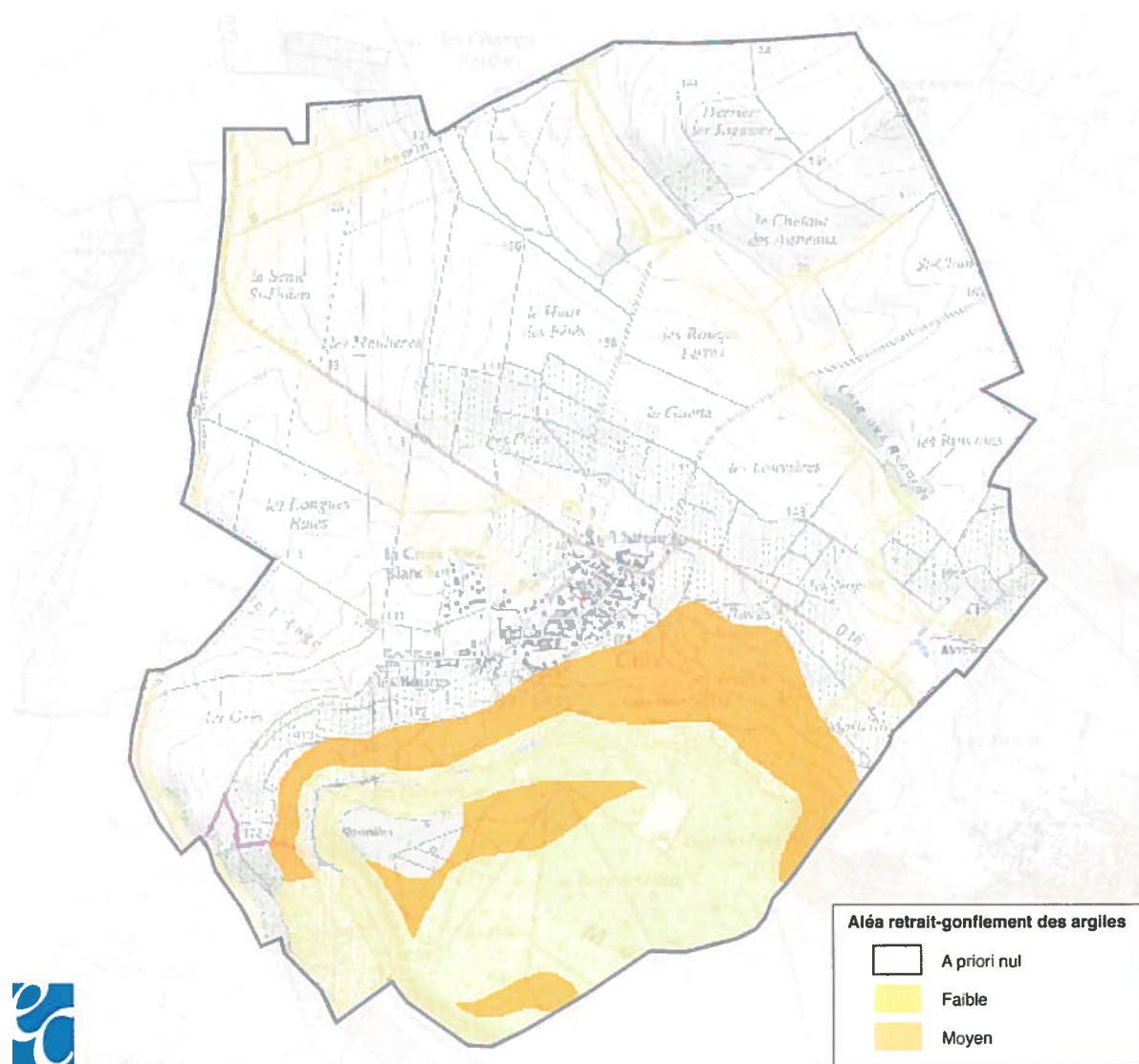
En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

Les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-après permet de délimiter les secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Classification du type d'aléa selon les données du BRGM

Type d'aléa	Risque
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante Faible intensité du phénomène

Aléa Retrait et gonflement des argiles

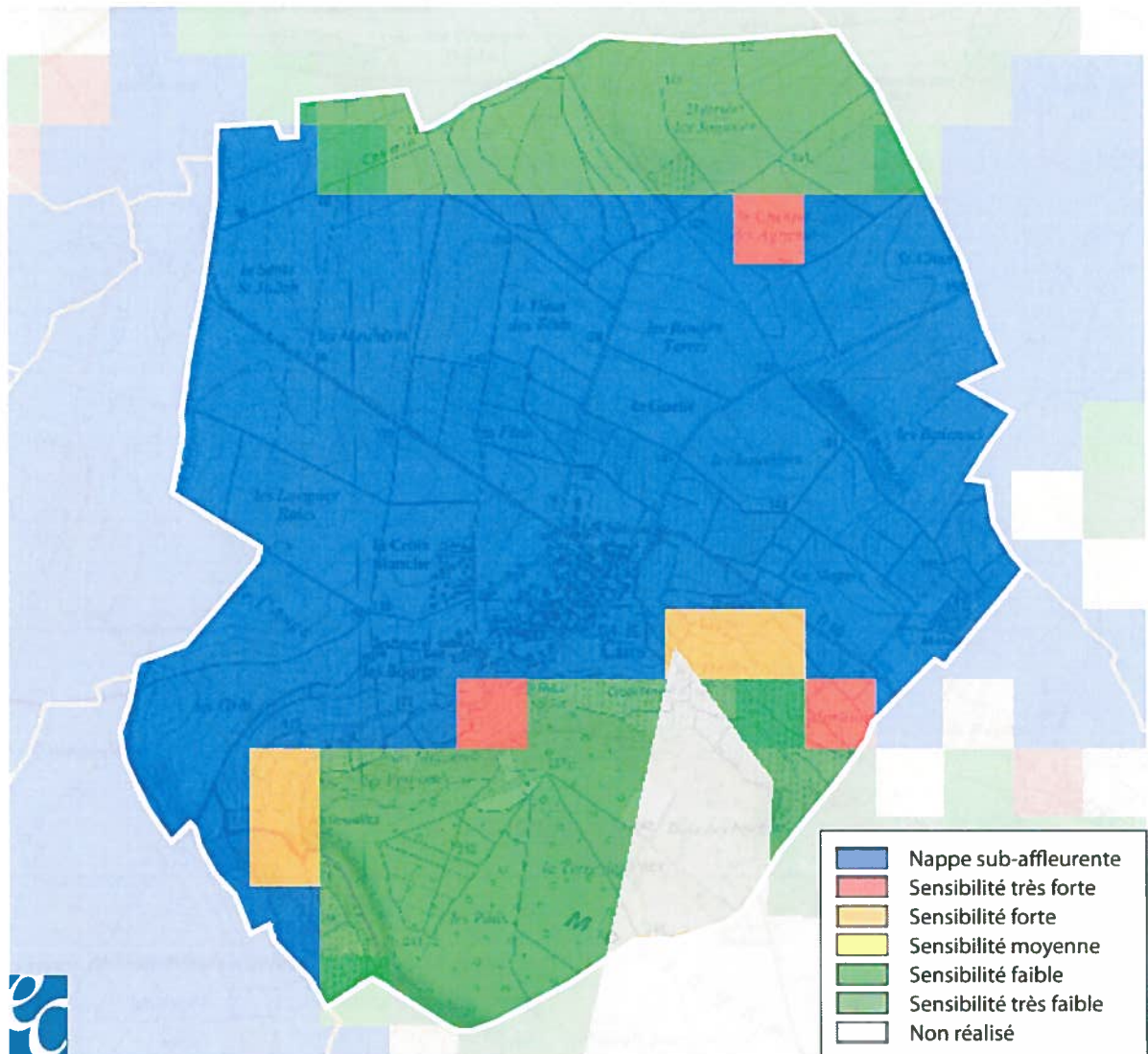


Source : BRGM

L'aléa est **moyen à nul** sur le territoire communal. Les secteurs concernés par un aléa moyen sont essentiellement les secteurs argileux (coteaux) et sableux (sommet de la montagne d'Avize), aujourd'hui non urbanisés.

Les risques de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte passe par une réflexion sur la gestion de l'urbanisation existante et sur la définition des zones d'extension future.

- **Inondation par remontée de nappes phréatiques**



Source : inondationnappes.f

Les secteurs les plus sensibles à cet aléa correspondent aux points bas du territoire et particulièrement à la **vallée du Darcy et ses vallons adjacents**. Sur ces périmètres, les nappes phréatiques y sont sub-affleurantes.

Le degré de précision de la carte étant peu élevé, elle est présentée simplement à titre indicatif. **Un des enjeux du Plan Local d'Urbanisme sera de ne limiter le développement des zones constructibles afin de ne pas transformer cet aléa en risque.**

- **Ruissellement des eaux pluviales**

Cuis est également soumis à un aléa « ruissellement des eaux pluviales », accentué par les coteaux viticoles, qui provoque ponctuellement des inondations dans les parties basses du bourg. Pour lutter

contre ce phénomène, la collectivité a commandité l'élaboration d'un **schéma général hydraulique** visant à identifier les aménagements les plus pertinents à réaliser pour contenir ce phénomène.

1.4.3. LES ARRETES DE RECONNAISSANCE DE CATASTROPHE NATURELLE

Il a été recensé sur la commune **quatre arrêtés** de reconnaissance de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	07/08/1997	07/08/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	12/09/2000	12/09/2000	06/03/2001	23/03/2001
Inondations et coulées de boue	14/06/2006	14/06/2006	01/12/2006	08/12/2006

Source : Ministère de l'Écologie du Développement Durable des Transports et de Logements

À noter que l'arrêté de 1999 correspond à la tempête qui a touché la France le 25 décembre de la même année.

Depuis la dernière catastrophe naturelle de 2006, la collectivité a engagé des travaux : bassin de rétention, réseau d'assainissement, aménagement du chemin de ceinture. La partie basse du village est en cours d'aménagement.

2. LE PATRIMOINE NATUREL

2.1. LES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES REGIONAUX ET PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

Le territoire de la commune de Cuis est concerné par trois secteurs dont la protection revêt un intérêt majeur pour l'environnement :

- **ZNIEFF de type 1 « La côte aux renards de Cuis »**, constituée par des boisements variés, des pelouses et des lisières thermophiles. Ses pelouses sont très fréquentées par les lapins (une des plus importantes stations en nombre d'individus de la région Reims-Epernay), leur action favorisant la présence des espèces pionnières de la pelouse telles que le lin français ;
- **ZNIEFF de type I « Corniches boisées de Grauves » ;**
- **ZNIEFF de type 2 : « Forêts, pâtis et autres milieux du rebord de la montagne d'Epernay ».**

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région. La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

1 site classé : « Falaises des roualles à Cuis », les plus belles et grandes de la Marne. Ce site classé fait l'objet d'une convention de gestion passée entre la commune et le Conservatoire d'Espaces Naturels de Champagne-Ardenne. Cette convention concerne également les Falaises des Fervottes et les Pâtis. Au total, ce sont 56 hectares gérés par le CENCA. L'objectif de la convention est de gérer durablement le site aussi bien sur l'aspect écologique que sur l'aspect paysager. Pour mettre en oeuvre ces objectifs le Conservatoire met en place des actions de débroussaillage et d'abattage pour restaurer l'ensemble des pelouses sèches et favoriser la covisibilité.

Cuis n'est concerné par aucune des protections suivantes :

- Natura 2000 ;
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
- Corridors écologiques potentiels ;
- Biocorridors grande faune ;
- Réserve Naturelle Nationale / régionale ;
- Arrêté de Protection de Biotope ;
- Parc Naturel Régional ;
- Opération Grand Site.

Commune de Cuis

Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

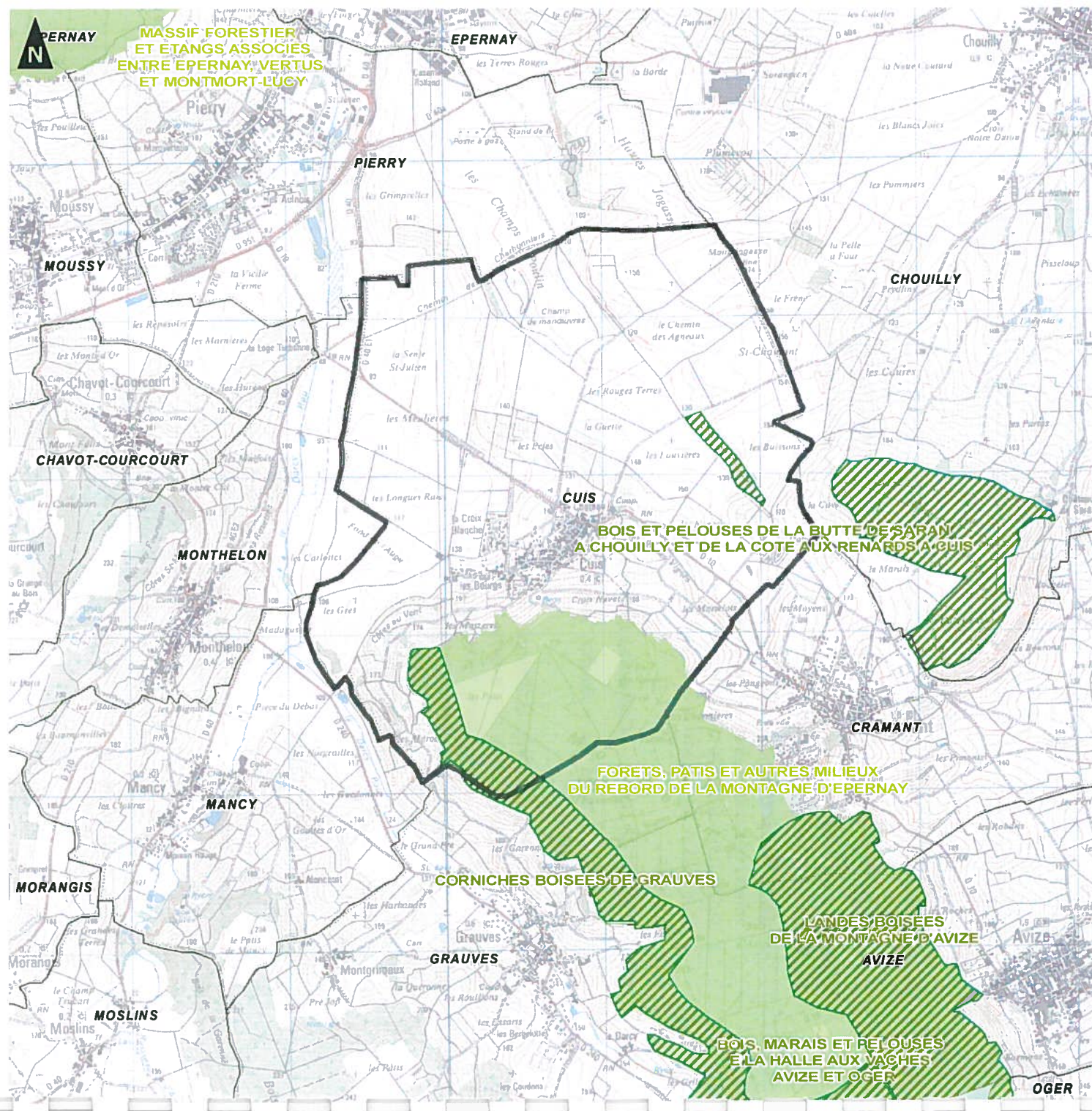


-  Cuis
-  ZNIEFF de type II
-  ZNIEFF de type I
-  Limites communales



1:25 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : F. Bosaubert - ENVIRONNEMENT CONSEIL
Source de fond de carte : IGN, série bleue, 1/25000
Sources de données : BD GéoFlis de l'IGN, MNHN 2011



2.2. LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des espaces de transmission entre la terre et l'eau. Elles jouent un rôle fondamental pour la conservation de la biodiversité et contribuent à la qualité de la ressource en eau. Elles sont en outre, reconnues pour concourir activement à la prévention du risque inondation par leur capacité à stocker les excédents d'eau en période de crue mais aussi à ralentir les écoulements de crue grâce à la rugosité de leur surface. Il en existe plusieurs types : marais, mares, bras mort de rivières, prairies humides, forêts alluviales, tourbières... Les zones humides sont définies à l'alinéa 1 de l'article L211-1 du code de l'environnement.

Le rôle spécifique des zones humides doit donc être valorisé. Les orientations à privilégier sont notamment de limiter l'artificialisation et la fragmentation de ces zones, de lutter contre l'imperméabilisation des sols, d'éviter le « recalibrage » des exutoires et d'encadrer très strictement le boisement artificiel des zones humides non boisées.

Les continuités écologiques formées par les zones humides doivent faire l'objet d'une prise en compte particulière, notamment dans le cadre des bassins versants.

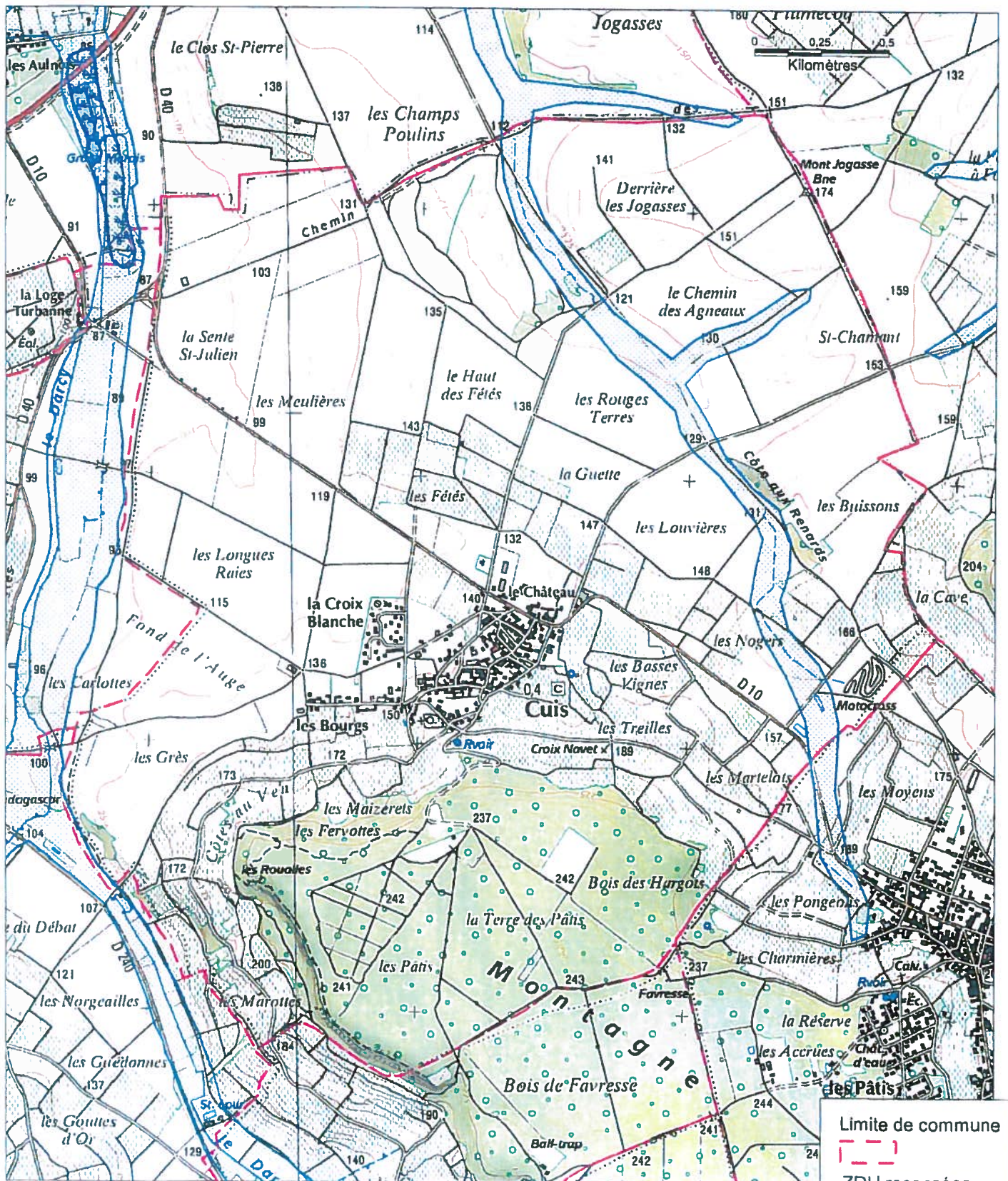
Le SDAGE du bassin Seine-Normandie prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. Ces zones humides doivent à ce titre être protégées par les documents d'urbanisme.

Cuis est concernée, sur sa partie Est, par des zones à dominante humide, établies sur la base de l'inventaire réalisé par la DREAL Champagne-Ardenne. La présence de végétation hygrophile est avérée au point le plus bas du territoire concerné (bordure Est de l'ancien champ de manœuvre militaire). L'attention de la commune est attirée sur l'intérêt de cette zone pour le stockage des écoulements issus des parcelles agricoles et viticoles situées juste en amont, vraisemblablement drainées vers ce secteur.

La cartographie page suivante présente les zones humides du territoire. Cette carte n'est pas une représentation complète des zones humides du territoire communal et pourra être complétée ou précisée par toute nouvelle étude.

Commune de CUIS

Zones à Dominante Humide (ZDH)



REPRODUCTION INTERDITE

Conception : DREAL CA/SMN/PCEH
Sources : Biotope

2.3. LA FAUNE ET LA FLORE

La commune de Cuis est particulièrement riche en espèces d'oiseaux :

Au niveau de la plaine agricole, on retrouve les espèces typiques de ces milieux comme la Bergeronnette printanière, les Bruants proyer et jaune, le Busard Saint-Martin, la Caille des blés, le Faucon crécerelle, la Linotte mélodieuse, d'Oedicnème criard ou bien encore la Perdrix grise.

Au niveau de la forêt de plateau, les rapaces sont bien représentés (Bondrée apivore, Buse variable, Chouette hulotte, Epervier d'Europe). D'autres espèces sont citées (Grimpereau des jardins, Grive draine ou bien encore Pouillot fitis).

Au niveau de l'ancien champ de manœuvres de Cuis, 92 espèces sont citées uniquement sur ce site. Il s'agit donc d'un site très riche qui apparaît comme un réservoir de biodiversité sur ce secteur. De nombreuses espèces patrimoniales sont présentes : Bondrée apivore, Bruant proyer, Bruant des roseaux, Busard Saint-Martin, Chouette hulotte, Caille des blés, Chevêche d'Athéna, Faucon émerillon, Faucon hobereau, Fauvette babillarde, Fauvette grisette, Gobemouche gris, Grive litorne, Grue cendrée, Hirondelle de fenêtre, Hirondelle rustique, Hirondelle de rivage, Linotte mélodieuse, Locustelle tachetée, Merle à plastron, Mésange boréale, Milan noir et Milan royal, Moineau friquet, Oedicnème criard, Perdrix grise, Phragmite des joncs, Pie-grièche écorcheur, Pigeon colombin, pipit farlouse, Rougequeue à front blanc, Rousserolles verderolle et effarvate , Tarier pâtre, Tourterelle des bois ou bien encore Vanneau huppé. Une grande partie de ces espèces niche sur ce site et les autres l'utilisent pour l'alimentation en période de migration et/ou d'hivernage. La plupart de ces oiseaux sont inscrits à l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (NORDEVN0914202A).

Concernant la flore, plusieurs espèces végétales patrimoniales sont recensées sur le territoire communal de Cuis. Parmi ces espèces, trois sont protégées :

- Alisier de Fontainebleau (Sud de Cuis) ;
- Lin français (ancien champ de manœuvres) ;
- Orobanche de la germandrée (falaises des Roualles).

Toute modification des secteurs à urbaniser doit tenir compte de la présence d'espèces protégées.

3. LE PAYSAGE

Le paysage d'une commune est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable particulièrement dans le contexte actuel où les « paysages viticoles » souhaitent être reconnus par l'UNESCO comme « patrimoine mondial ». Elle peut se traduire à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...) et environnementales.

L'ensemble du territoire est compris à l'interface des entités paysagères dénommées « **Champagne Crayeuse** » et « **Cuesta d'Ile de France** ».

Quatre sous-unités paysagères sont toutefois perceptibles.

- **L'espace agricole** sur les points bas du territoire ;
- **L'espace urbain** entre plaine et plateau ;
- **L'espace viticole** sur les contreforts de la cuesta d'Ile de France ;
- **Les espaces boisés** qui coiffe le sommet de la montagne d'Avize.

L'espace urbanisé



Un village implanté en flanc de coteau entre vignes et plaine agricole

Un village intégré dans la paysage via un accompagnement végétal qualitatif

Vue autorisée sur le bourg grâce à des cultures de faible hauteur

Une urbanisation trahie par sa minéralité

Une silhouette harmonieuse et préservée

1 point d'appel paysager fort : Eglise

L'espace agricole



Occupation majeure du territoire (surface)

Position : secteur à faible variation topographique / fond de vallée

Véritable ceinture agricole

Espace dépouillé pour une orientation agricole maximum = > vision ouverte

Présence de parenthèses boisées = diversification, ligne de force et animation

L'espace viticole



Positionnement sur les coteaux

Trait d'union entre Vallée agricole et Plateau boisé

La forêt vient jusqu'à pénétrer l'espace urbanisé

Contact direct et respect réciproque entre vignes et urbanisation

Les espaces boisés



Omniprésence forestière en fond de scène

Espaces boisés très ressentis => « Point haut » et « arrière plan »

La forêt vient coiffer les coteaux

Points de repère paysagers mais aussi limites visuelles

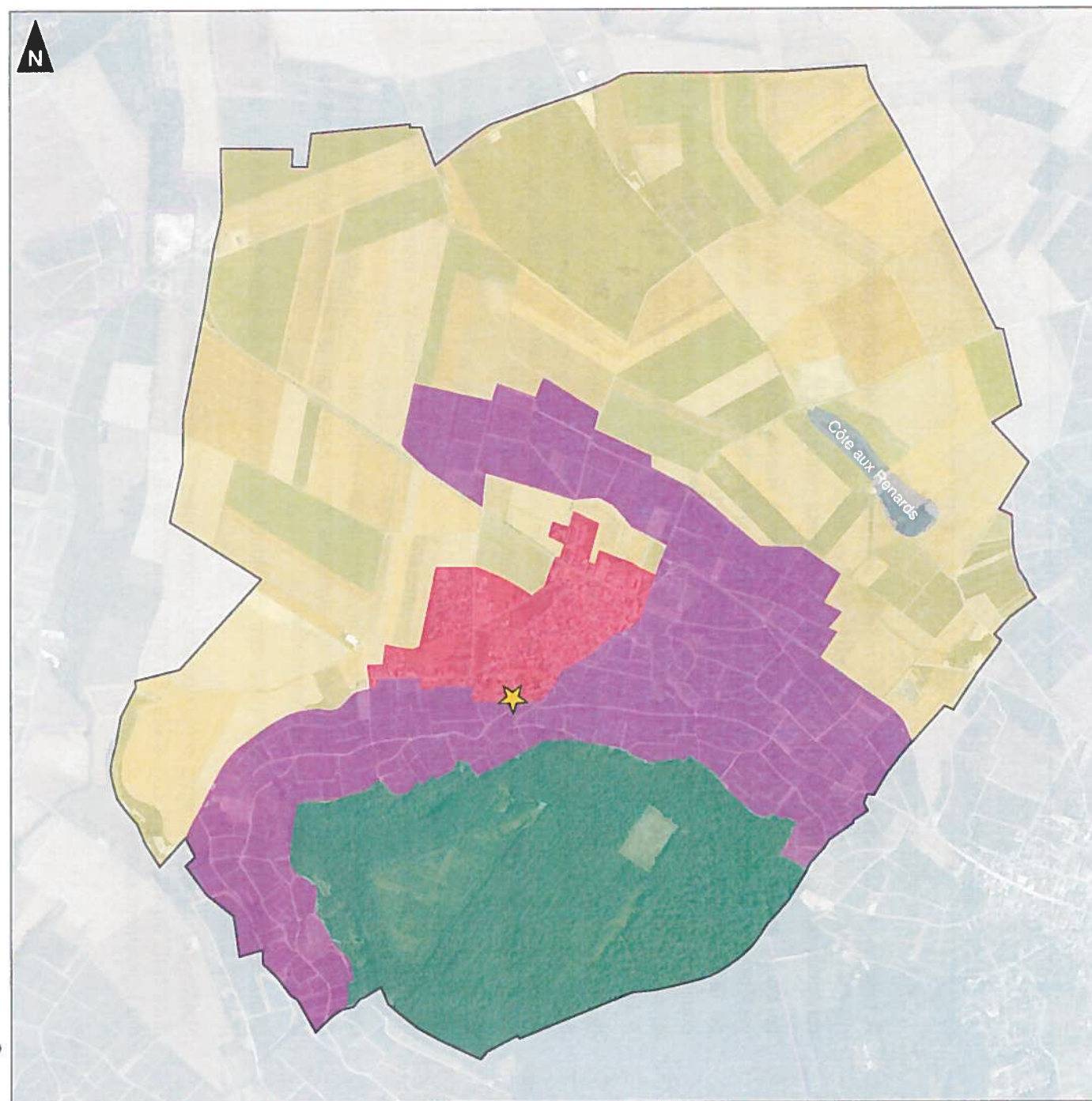
Commune de Cuis

Plan Local d'Urbanisme

Analyse Paysagère

-  Limites communales
-  Espace urbanisé
-  Espace boisé
-  Coteaux viticoles
-  Plaine agricole
-  Point d'appel paysager

0 200 400 600
Mètres



4. LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURE

4.1. LA FORME URBAINE

À l'origine, l'urbanisation de Cuis s'est réalisée **au pied de son vignoble** (coteau de la Montagne d'Avize) entre plaine agricole et plateau boisé. Les liens entre bourg et vignes sont très marqués, renforcés par de nombreuses lignes de fuite qui viennent renforcer cette relation.

Le bourg ancien s'est organisé le long de la « grande rue », constituée en une véritable colonne vertébrale au développement urbain, au pied de son église protectrice. L'urbanisation s'est développée de façon linéaire et compacte. Au centre de ce secteur urbain traditionnel prennent place les équipements structurant de Cuis : mairie, salle polyvalente... L'habitat présent y est **individuel** et assez **dense**. Deux écarts anciens composaient avec le bourg, le village d'antan : « **Les bourgs** » et « **Le château** ».

De forme assez compacte à l'origine, l'urbanisation s'est desserrée au fil du temps, se propageant de façon organique autour du village. Ce développement « rayonnant » particulier offre aujourd'hui à l'agglomération une constitution originale, faite de multiples vides urbains, ponctuellement cultivés. Cette caractéristique permet au village de conserver son caractère rural.

Au cours des années 1970, le développement urbain communal a fait l'objet d'une opération d'urbanisme « organisée » : le lotissement de la « Croix Blanche ». Cette opération d'aménagement d'ensemble est venue perturber la forme urbaine originelle en « s'isolant » dans la plaine. Son « isolement » est accentué par le fait que le lotissement soit accessible directement par la RD 10, sans accès obligatoire par le village. Les habitants de ce lotissement peuvent donc vivre sans pour autant participer à la vie du village. Malgré quelques constructions qui la surpassent, la RD 10 vient former une limite anthropique à l'urbanisation.

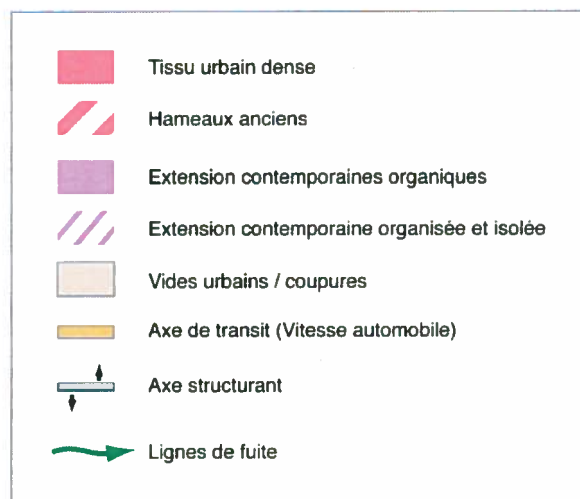
L'habitat contemporain est essentiellement individuel et présente un caractère plus « aéré » que l'habitat traditionnel.

Malgré des développements contemporains opportunistes et parfois déstructurés, la forme urbaine ancestrale du village est conservée. En effet, la linéarité du bourg est maintenue, même si la ligne a été légèrement épaissie.

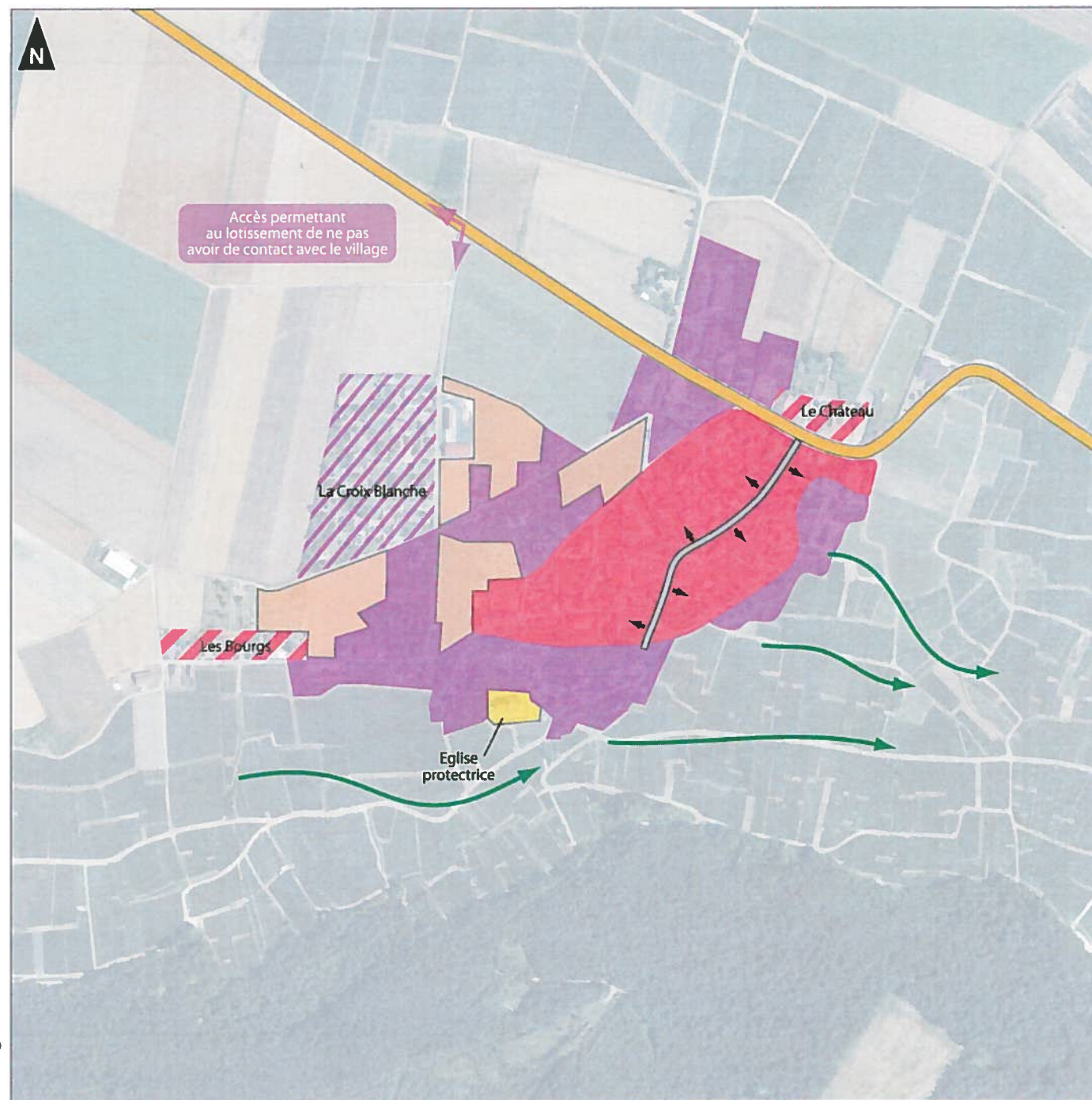
Commune de Cuis

Plan Local d'Urbanisme

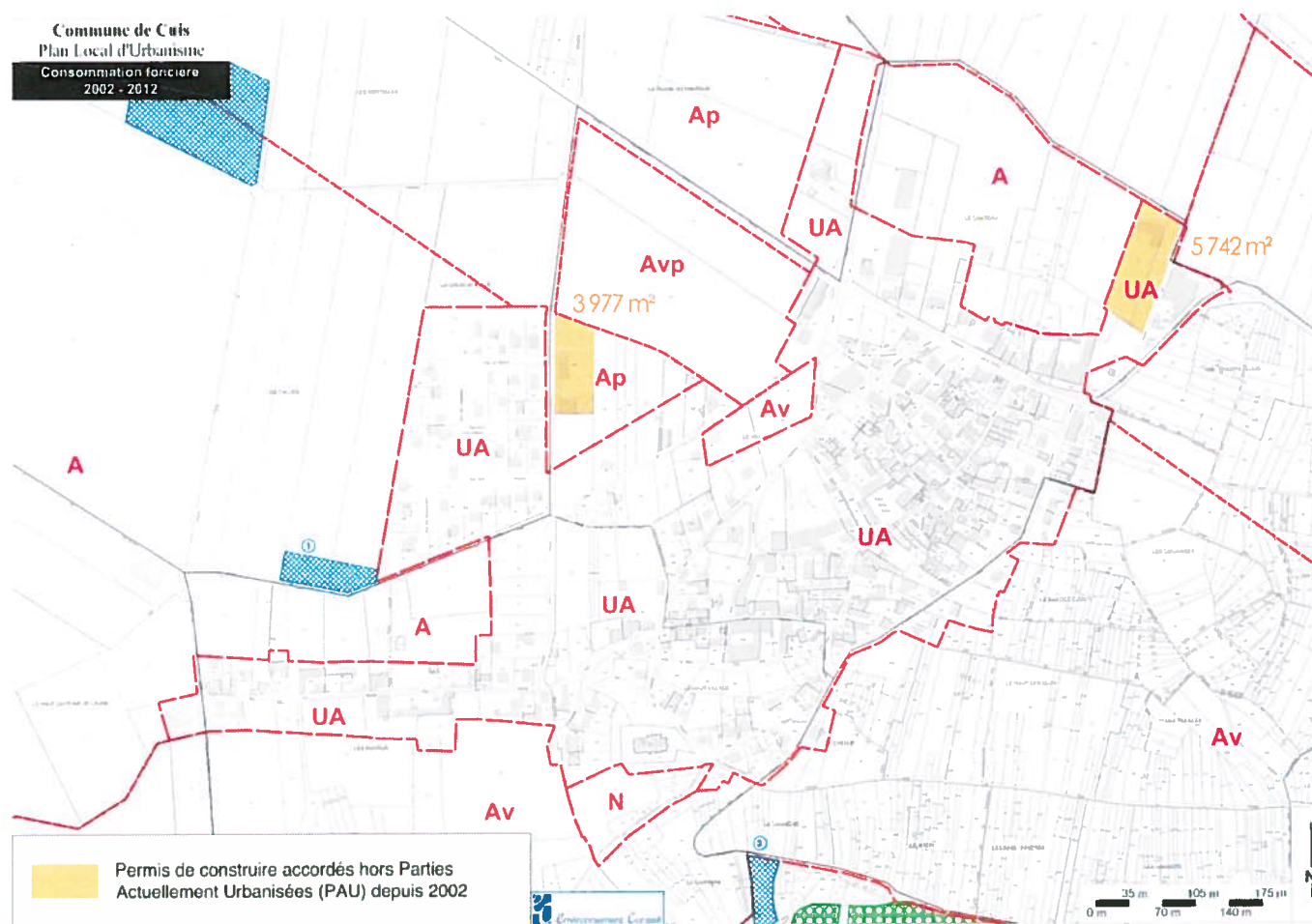
Analyse Urbaine



0 80 160 240
Mètres



4.2. CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES



4.3. L'ARCHITECTURE

Architecture traditionnelle



Construction de bonne facture / organisée autour d'une cour intérieure

Hauteur élevée : R+1+ combles / volumes importants

Orientation variée (pignon sur rue) / Front semi continu / densité élevée

Pierre taillée / Brique ornementale (encadrement ouverture ou façade entière)

Toiture : 2 ou 4 pans / pente : entre 45 et 60° / tuiles plates

Ouvertures nombreuses / + hautes que larges

Rues sinueuses et étroites / Stationnement problématique

Complexité architecturale des Maisons de Champagne : « aggro de volumes »

Réhabilitations nombreuses mais utilisation de matériaux contemporains

Architecture contemporaine



Styles architecturaux hétérogènes (clôtures, toitures, couleurs, orientations...)

Hauteur globalement respectée : R+1 max / Maison plain-pied

Parpaing privilégié à la pierre taillée / tuiles mécaniques aux tuiles plates

Volumes moins spacieux

Pas de logique d'implantation => « urbanisme d'opportunités »

Espace vert privatif autour de l'édifice

Retrait de l'espace public => stationnement facilité

Urbanisation organisée autour d'une rue large et rectiligne

5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE

5.1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de Cuis recense un édifice classé monument historique :

- Église par arrêté du 29 janvier 1902.

Église de Cuis



Source : Environnement Conseil

5.1.1. LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejaillit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. Depuis la loi du 13 décembre 2000 dite "Solidarité et renouvellement urbain" (SRU), le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'ABF, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'ABF. La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle. La notion de " co-visibilité " avec le monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'ABF de déterminer si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque.

S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple. La différence entre avis simple et avis conforme ne signifie pas que seul le second est obligatoire car les deux avis le sont.

Avis simple et avis conforme diffèrent sur d'autres points :

- **Pour l'avis conforme**, l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la CRPS. Ce recours ne devrait avoir lieu que lorsque la discussion n'a pas permis d'aboutir à un accord ;
- **Pour l'avis simple**, l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux. À titre exceptionnel, le Ministre chargé de la culture peut " évoquer ", c'est-à-dire se saisir du dossier et émettre l'avis requis - qu'il soit conforme ou simple - à la place des autorités déconcentrées.

5.2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

A l'heure actuelle, trois types de zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune. Ces zones géographiques sont définies sur la carte jointe. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

Des sites archéologiques ont été recensés à Cuis. Ces installations humaines concernent les périodes de la préhistoire, la protohistoire et du Moyen Age. Elles correspondent à des occupations de type habitat et funéraire. Certaines de ces témoins sont localisés dans un contexte géologiques de limons de plateau favorable à la conservation des vestiges. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur le territoire.

Il convient de rappeler que l'arrêté préfectoral n°2004/Z038 du 24 août 2004 portant sur la « carte de zonage archéologique » de Cuis, définit des seuils de surface à partir desquelles certains travaux sont soumis à autorisation de la DRAC. La réalisation des travaux, objet des demandes d'autorisations d'urbanisme, pourra être subordonnée à l'accomplissement de mesure archéologique préventive. Lorsque des mesures archéologiques préventives sont prosrites, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

Quant aux découvertes fortuites de vestiges pouvant intéresser l'archéologie, celles-ci doivent être déclarées immédiatement au maire de la commune, qui doit le transmettre sans délai au préfet et ce conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

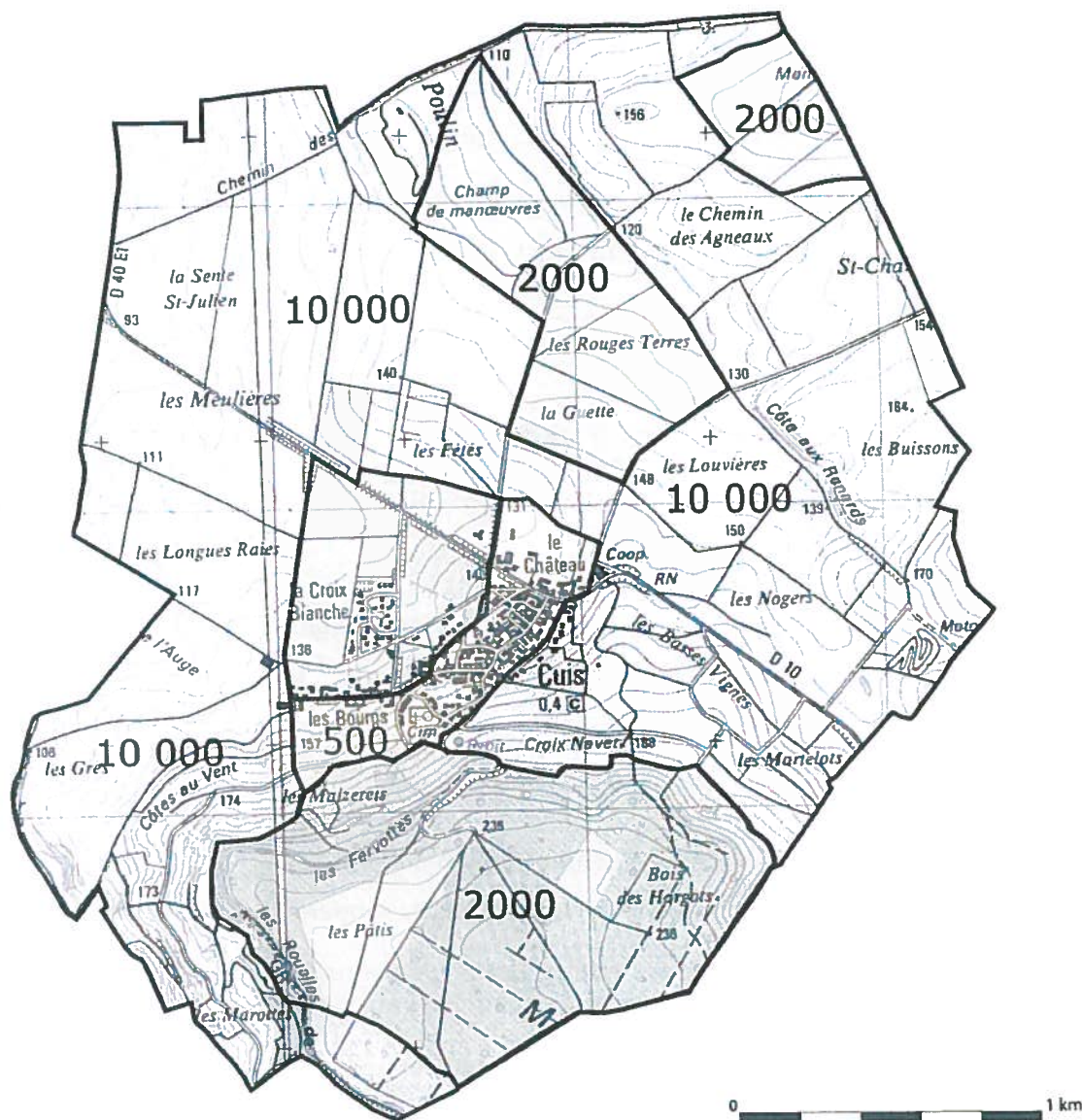
Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction,

détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique), L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 ;
- Articles R645-13, R311-4-2, R322-3-2, R322-3-1, R714-1 et R724-1 du Code pénal ;
- Le code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV.

Cuis (Marne)



500	Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 500 m2
2000	Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m2
10000	Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 10 000 m2

5.3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET URBAINS

Faiblesses	Atouts
Relief accidenté	Une urbanisation qui épouse le relief => intégration paysagère de qualité
Risque de mouvements / glissements de terrain	
	Un paysage viticole emblématique
Des constructions récentes qui se diffusent.	Une urbanisation qui est restée « dense »
	Une vocation agricole forte
Enjeux	
Conserver la lisibilité et la hiérarchie des composantes paysagères (vallée, espaces urbains, agricoles...) ;	
Préserver les espaces naturels remarquables (ZNIR, éléments boisés diversificateurs, vignes) et les cônes de vue ;	
Anticiper les risques potentiels	
Développer une stratégie de développement urbain cohérente :	
- non-diffusion des constructions (coteaux, axes routiers et particulièrement la RD10...) ; - développement connecté au bourg (forme et liaisons), - proposer un potentiel constructible adapté et raisonnable ; - maintien de la forme urbaine, - comblement des dents creuses avant extension, - maintien de cohérence architecturale (silhouette, aspect extérieur...), - éviter les impasses et constructions en second rideau, - maintien de l'intégration paysagère du bourg (urbanisation qui épouse le relief et aération végétale)... - multiplier les liaisons douces pour inviter aux échanges et raccrocher « la croix blanche » ; - Porter une attention particulière aux franges urbaines, fortement visibles ; - Structurer des limites urbaines franches (et non diffuses).	

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DU PROJET

1. UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de CUIS a été réalisé en concertation avec :

- **La population** via :
 - ✓ Un registre de concertation mis à disposition des habitants en mairie tout au long de la procédure. La population a été avertie via un « flash spécial » de la présence de ce registre en mairie ;
 - ✓ Deux réunions publiques ;
 - ✓ 4 panneaux d'exposition ;
- **Les personnes publiques associées** et notamment :
 - ✓ La Communauté de Communes d'Epernay Pays de Champagne ;
 - ✓ Le Conseil Général,
 - ✓ La Chambre d'Agriculture ;
 - ✓ Le SCoTER,
 - ✓ La Direction Départementale des Territoires ;
 - ✓ INAO

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » des personnes publiques a permis de **nourrir la réflexion**. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé du village et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes de tous les acteurs impliqués dans le devenir du territoire.

2. LES ORIENTATIONS DU PADD

Les grandes orientations du PLU sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au cours du conseil municipal du 3 septembre 2012. Elles se déclinent autour de 4 grandes ambitions, déclinées en de multiples objectifs :

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
I. Maîtriser le développement urbain communal	Autoriser une croissance démographique modérée au sein du bourg	1. Autoriser une croissance démographique modérée en accord avec la dynamique naturelle, les équipements publics communaux et le caractère rural du village ; 2. Proposer un potentiel constructible limité sur la partie « village » ; 3. Ne pas définir de nouvelles zones à urbaniser à vocation résidentielle ; 4. Inciter au comblement des quelques vides urbains existants ; <u>Les ambitions principales de ces 4 orientations sont de modérer la consommation foncière, limiter l'étalement urbain et optimiser les dépenses publiques réalisées par la collectivité.</u>	1. Taux d'optimisation des dents creuses (nombre de dents creuses réinvesties) 2. Nombre de permis de construire accordé
	Diversifier l'offre et les modes d'occupation des résidences principales	1. Proposer une offre en logements diversifiée et adaptée aux demandes de la population (taille, modes de financement...) en accord avec les préconisations du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes d'Epernay Pays de Champagne <u>afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein du village.</u>	1. Analyse des types de logements construits 2. Actualisation des données du PLH
	Conserver une cohérence urbaine et architecturale	1. Maintenir le caractère aéré du village. Pour cela, une densité moyenne des constructions est privilégiée ainsi que leur accompagnement végétal ; 2. Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg ; <u>Les ambitions principales de ces 2 orientations sont de :</u> • <u>Maintenir le « caractère villageois » et « l'art de vivre » qui caractérise Cuis ;</u> • <u>conserver la forme urbaine particulière de ce village viticole ainsi que son patrimoine architectural ;</u>	1. Densité du bâti 2. Nombre d'espaces verts préservé 3. Etude sur les nouvelles formes urbaines (via PC)

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
II. Organiser l'accueil et le développement des activités économiques et touristiques	Permettre le maintien des activités économiques présentes	1. Assurer la viabilité des activités existantes 2. Maintenir les appareils de production agricole et permettre leur développement. <u>Ces objectifs visent à pérenniser voire densifier un tissu économique local peu dense mais dynamisé par une activité agricole de prestige.</u>	1. Évolution du nombre d'activités 2. Pourcentage de réalisation du projet golfique
	Permettre le développement des activités économiques et touristiques	1. Autoriser la réalisation d'un projet touristique d'importance au lieu dit « les champs Poulains » (anciens terrains militaires) ; 2. Permettre l'implantation de toute nouvelle activité agricole sur le territoire ; 3. Autoriser l'implantation d'une petite activité commerciale et/ou artisanale non nuisante en cœur de village. <u>Ces trois objectifs ont l'ambition de :</u> <u>Dynamiser le marché de l'emploi actuel en permettant l'implantation d'entrepreneur le territoire communal ;</u> <u>Participer à la mixité des fonctions urbaines au sein du village et sortir du « tout résidentiel » ;</u> <u>Autoriser le libre développement de l'activité motrice de l'économie locale : l'agriculture et particulièrement la culture de la vigne ;</u> <u>Valoriser un site pollué (les champs Poulains »).</u>	

2.1. ZOOM SUR LES CHAMPS POULAIN : UN PROJET D'INTERET PUBLIC MAJEUR

2.1.1. UNE DIVERSIFICATION NECESSAIRE DE L'ECONOMIE LOCALE VERS DAVANTAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

Portés par la filière « Champagne », plusieurs secteurs d'activités économiques du bassin d'emplois sparnacien semblent prospères.

Cependant, lorsque nous observons à la loupe certains indicateurs, différentes menaces pèsent. Des signaux nous ont déjà été envoyés avec notamment la fermeture d'industries (PTPM, Plysorol), la précarisation des emplois (que ce soit dans le champagne et dans d'autres secteurs d'activités) et des risques sous-jacents comme la mono-activité du champagne, la fragilisation d'autres établissements (Chantelle, Virax, Cordier Lapeyre...).

Cette mono-activité (champagne+industries connexes), source de dynamisme économique, peut également s'avérer, en cas de crise du champagne, un risque et une fragilité excessifs.

Parallèlement, ce territoire, à l'instar de la région Champagne Ardenne, continue de souffrir depuis 7 ans d'une déprise démographique chronique. En effet, depuis 2006, la région perd en moyenne, par an, un habitant pour mille, en raison d'un excédent naturel des naissances sur les décès ne compensant pas le déficit migratoire des arrivées sur les départs, alors même que la population française regagne des habitants.

Dès lors, la redynamisation du bassin sparnacien au sein du réseau métropolitain interrégional et d'équilibre qu'est le G10, structuré autour de l'agglomération rémoise, passe inéluctablement par une tertiarisation de ses activités, et image de Capitale du Champagne oblige, par un développement de son économie touristique, génératrice de richesse et d'emplois.

2.1.2. LE TOURISME : UN PAN DE L'ECONOMIE RESIDENTIELLE, VERITABLE LEVIER EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET DE LA CREATION D'ACTIVITES

Véritable enjeu de développement économique et d'image marketing, la question touristique est encore insuffisamment intégrée dans les perspectives de développement du territoire.

Malgré un patrimoine et des potentialités d'attractivité importants, liés au Champagne, à son produit, à ses Maisons et à son vignoble, cette filière s'avère encore insuffisamment valorisée au sein de la région d'Epernay. En effet, des points faibles sont à souligner (source : diagnostic CODE étude stratégique territoriale mai 2012) :

- 500 000 visiteurs visitent chaque année la région, soit 5 fois moins que dans d'autres territoires viticoles ;
- La durée des séjours et la consommation des touristes sur Epernay est encore trop faible ;
- L'offre qualitative et quantitative en matière de réceptif est encore insuffisante ;
- Une insuffisance de communication et de marketing ;
- Un oenotourisme et une accessibilité au produit champagne encore faibles ;
- Peu de professionnalisation, de mise en réseau des acteurs et une culture de l'accueil encore ténue ;
- L'absence d'évènement et de manifestations estivales de renommée ;
- Des concurrences avec Reims (voire Ay) qui mériteraient d'être mises davantage en complémentarité ;

- Des paysages urbains et de vignobles encore insuffisamment valorisés.

Pourtant, un certain nombre d'opportunités sont à saisir :

- La possibilité de capter une clientèle francilienne aisée ;
- La proximité avec l'aéroport de VATRY et la gare TGV ;
- L'hypothèse de classement du vignoble de Champagne au patrimoine mondial de l'UNESCO qui peut être un formidable vecteur de développement et de fédération des acteurs locaux ;
- Le développement de l'engouement pour l'oenotourisme et le tourisme nature/découverte/tradition.

Le territoire compte également de nombreux projets structurants :

- **déjà réalisés :**
 - ✓ La nouvelle route touristique du Champagne ;
 - ✓ Des jardins de vigne ;
 - ✓ Le sentier du vigneron à Mutigny ;
 - ✓ Les Nuits de Champagne, les Habits de Lumière et de Saveur.
- **qui commencent à se dessiner :**
 - ✓ Le projet d'Île Bleue ;
 - ✓ Le projet de musée sur la Ville d'Epernay ;
 - ✓ Un Pays d'art et d'histoire ;
 - ✓ L'engagement fort de la CCEPC et de la CCGVM quant à la création d'un centre d'interprétation du champagne, projet structurant à partir duquel la mise en réseau des autres projets touristiques serait facilitée ;
 - ✓ Le projet sur le domaine des Champs Poulin, susceptible d'accroître de façon significative la fréquentation touristique du territoire et créateur d'emplois et d'activité économique directe et indirecte.

2.1.3. LE PROJET DE COMPLEXE GOLFIQUE : UN PROJET QUI S'INSCRIT AU CŒUR DE CETTE STRATEGIE DE DYNAMISATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

- **Une localisation au cœur du dernier espace en mesure d'accueillir un projet structurant**

Paysage de vignoble à la topographie mouvementée, le territoire du bassin sparnacien est traversé par la Marne. C'est cette spécificité naturelle qui crée sa richesse mais qui, par un jeu d'emprise foncière rare et chère, contraint son développement.

C'est la raison pour laquelle, à l'occasion du départ des militaires du 13ème Régiment de Génie en mars 2001, la Communauté de Communes s'est lancée dans un projet ambitieux d'acquisition et d'aménagement des espaces disponibles au sud de l'agglomération, cette zone étant d'ailleurs identifiée par le SCOTer comme une zone de développement :

Orientation II.3 « *Chaque communauté de communes est dotée d'un ou plusieurs sites privilégiés d'implantations économiques (PME-PMI) de rang intercommunal, en cohérence avec l'offre existante et les carences recensées à l'échelle de chaque territoire. Ces sites font l'objet, pour la plupart, d'aménagements et d'implantations économiques existants. Ils sont le support des efforts à entreprendre pour développer l'emploi sur le territoire, dans une logique de qualité : superficies cohérentes avec la demande, qualité des bâtiments, des paysagements, des accès... Parmi les sites répertoriés : création de deux nouvelles zones d'activités les « Forges II » et les « Champ poulain » à Pierry »*

Au-delà de la stricte compensation des emplois perdus suite au départ des militaires, la CCEPC y a identifié une opportunité de structurer son territoire en une zone à fort potentiel de développement.

Cette stratégie d'aménagement du territoire a permis de faire émerger un nouveau quartier et des projets ambitieux :

- ✓ Porte- Sud : 360 logements, deux hôtels, commerces, résidence senior ;
- ✓ Millésium : parc des expositions et salle de concert ;
- ✓ Pierry-Sud Développement : parc d'activités de 25 hectares dédié notamment à l'accueil d'un pan de l'économie locale constitué des industries du Champagne ou connexes au Champagne, en mal de foncier.

Cette stratégie de développement intègre également les champs Poulin, espace comprenant le champ de manœuvre de 35 hectares et la parcelle agricole attenante de 45 hectares qui a vocation à accueillir un équipement structurant pour l'économie locale.

Dix ans après le départ des militaires, l'ancien champ de manœuvre est à l'abandon. Il n'a pas été dépollué et fait l'objet de déposes sauvages d'ordures. Or, il s'agit bien de la seule réserve foncière conséquente, disponible et cohérente avec le projet de territoire. Ne pas la valoriser revient à se priver du seul espace en mesure d'accueillir un équipement structurant.

Il est donc d'un intérêt public majeur de valoriser cet espace à travers la mise en œuvre d'un projet économique et touristique d'envergure en proximité de la ville centre du territoire.

• **Des retombées économiques attendues significatives pour le territoire**

A court terme, le porteur de projet assure la création de 600 emplois et 150 Md'€ de retombées économiques indirectes liées aux travaux du domaine golfique (3 ans environ),

A moyen terme, le porteur de projet assure la création de 120 emplois directs (resort et golf) et 70 emplois indirects (sous traitants...),

A long terme, le domaine résidentiel compterait approximativement 20 villas et près de 350 appartements soit près de 700 visiteurs/résidents (soit 2% de la population de la CCEPC) avec les valorisations foncières suivantes : taxes habitation ; foncières pour les communes de Cuis et Pierry.

Ainsi, le dimensionnement de ce projet, qui lui confère un caractère unique dans le département de la Marne, constitue une alternative intéressante à l'économie productive locale de par le niveau élevé de création d'emplois qu'il réserve.

• **Une augmentation significative à attendre de la fréquentation touristique du territoire**

Le tourisme golfique connaît pour sa part un rythme de croissance 2,5 fois plus rapide que celui du tourisme de loisirs dans son ensemble, selon ATOUT France (avril 2012).

D'ici à 5 ans ce marché devrait connaître un essor sans précédent. En France, le poids économique du tourisme golfique sur le territoire national représente 392M€, soit 136M€ pour les golfs et 256M€ à l'extérieur de ceux-là.

Les données chiffrées laissent imaginer le potentiel économique d'un golf :

En région Rhône Alpes par exemple :

- ✓ 74 structures golfiques ;
- ✓ 70 000 séjours de tourisme golfique par an ;
- ✓ 1000 emplois ;
- ✓ 60 millions de chiffres d'affaires (estimations de retombées économiques directes et indirectes).

En région Nord Pas de Calais (9 structures golfiques) :

- ✓ Proximité avec la Grande-Bretagne (fêrus de golf) ;
- ✓ Une région qui accompagne financièrement le réseau (communication ; mise en place d'un pass-golf...) ;
- ✓ Association de 9 golfs = plus grande visibilité auprès des clientèles étrangères ;
- ✓ Une moyenne de 12 000 green-fees (48 golfeurs / jours sur 8 mois) ;
- ✓ 30% de français ; 35% anglais ; 20% de belges ;
- ✓ 40% d'individuels ; 35% de TO ; 8% de compétiteurs ; 16% de groupes ;
- ✓ Une moyenne de 2 nuitées ;
- ✓ Un taux de remplissage de 53% ;
- ✓ Retombées économiques en juillet/août 8 fois supérieures à l'achat d'un green-fee (restauration ; souvenirs ; culturels ; loisirs ; hébergement).

NB : Les amateurs de golf se concentrent plus particulièrement au nord de l'Europe (4 millions de golfeurs potentiels), ce qui correspond à la clientèle drainée par Epernay et sa Région (Belges, Anglais, Néerlandais...).

Qui plus est, le profil type d'un golfeur (touriste) correspond au profil des touristes du territoire :

- ✓ Une moyenne d'âge de 40 ans ;
- ✓ CSP +/++ ;
- ✓ Consommateur de luxe, friands de pro-shop et boutiques de luxe ;
- ✓ Une moyenne de 7 court-séjours golfiques par an (2 à 3 nuitées) ;
- ✓ Une dépense moyenne de 300€ par jour de pratique de golf ;
- ✓ D'Europe du Nord (Anglais ; Belges ; Suède...) ;
- ✓ Viennent en voiture et en couple.

La pratique du golf se faisant toute l'année, le territoire peut espérer un phénomène de dessaisonalisation qui permettrait d'allonger la période de fréquentation touristique du territoire.

Le projet local annonce l'accueil d'au minimum 60 000 personnes par an, ce qui augmenterait la fréquentation touristique actuelle du territoire de 15%.

En conclusion, ce projet de complexe golfique, au regard des retombées économiques et touristiques qu'il est susceptible d'engendrer pour le territoire, peut être qualifié de projet structurant, dont la réalisation revêt un intérêt public majeur pour le bassin sparnacien.

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
III. Fluidifier, diversifier et sécuriser les échanges et les déplacements	Sécuriser la traversée du bourg rendue dangereuse par la sinuosité de la Route Départementale 10	1. Ralentir la circulation par des aménagements routiers opportuns afin de sécuriser la traversée du bourg.	1. Nombre d'accidents recensé
	Gérer la problématique du stationnement dans le bourg	1. Imposer l'aménagement d'un nombre minimal de places de stationnement dans le domaine privé pour toute nouvelle construction afin d'éviter une occupation anarchique de l'espace public par l'automobile.	2. Nombre d'aménagements routiers réalisé
	Permettre l'aménagement de sentiers cyclo-touristiques intercommunaux	1. Autoriser les projets de sentiers développés par la Communauté de Communes d'Epernay, Pays de Champagne afin de multiplier les liaisons douces dans leurs fonctions de vecteur de découverte du territoire et de d'espace récréatif.	3. Taux d'occupation automobile de l'espace public 4. Longueur de liaisons douces réalisée

Ambition	Orientations	Objectifs et justifications	Indicateurs de suivi
IV.Préserver le cadre de vie	Protéger les zones naturelles remarquables	1. Protéger les principaux massifs boisés ainsi que les petits boisements isolés <u>dans le cadre de la préservation des continuités écologiques des trames vertes instaurées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement</u> ; 2. Protéger, <u>en accord avec la loi</u>, les espaces naturels dont l'intérêt est reconnu scientifiquement (ZNIEFF): bois et pelouse de la Cote aux Renards, corniches boisées, forêt et pâtis du rebord de la montagne d'Épernay ; 3. Protéger les espaces viticoles, urbains ou périphériques, de toute urbanisation <u>afin de pérenniser cette activité motrice de l'économie locale ainsi que les paysages emblématiques du « Champagne »</u> ; 4. Protéger les espaces agricoles à forte valeur agronomique <u>afin d'assurer une production alimentaire locale et favoriser les circuits courts de distribution, pérenniser la culture agricole mais aussi garantir des ouvertures paysagères</u> ; 5. Protéger les « falaises aménagées », via notamment la poursuite du partenariat de valorisation noué avec le Conservatoire d'Espaces Naturels de Champagne-Ardenne) <u>et ainsi mettre en valeur ce site classé d'exception.</u>	1. Surface « perdue » des zones naturelles remarquables
	Intégrer les risques	1. Anticiper et contenir les phénomènes de glissement de terrain et de ruissellement des eaux pluviales. <u>Cet objectif vise à éviter de faire courir à la population tout éventuel risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.</u>	2. Nombre de catastrophes naturelles survenues
	Préserver les paysages de Champagne	1. Interdire les dépôts sauvages en bordure de la route départementale 10. Les élus souhaitent également engager une politique forte afin de limiter la pollution visuelle engendrée par la multiplication des pré-enseignes le long de cette RD 10. <u>L'ambition communale est de valoriser la voie principale de découverte du territoire communal.</u> 2. Imposer un accompagnement paysager autour des édifices d'envergure, notamment agricoles <u>afin de limiter leurs impacts sur le grand paysage.</u>	3. Étude sur l'insertion paysagère des bâtiments agricoles 4. Évolution du poids des détritiques ramassés en bordure de RD10.

3. LA DELIMITATION DES ZONES

Étant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Cuis, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. À chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Il n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

Zone	Définition de la zone	Sous secteurs	Justifications	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Zone U :	Peuvent être classés en zone Urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	Zone UA : zone urbaine à vocation résidentielle	La zone urbaine couvre l'ensemble des parties du bourg dans lesquelles toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité (réseaux existants). La zone urbaine délimite strictement les constructions existantes. Certains bâtiments agricoles ont également été inclus en zone U afin de permettre, le cas échéant, leur changement de destination (au bout de la rue des Bourgs notamment). La zone UA exclut : • Les secteurs susceptibles d'être concernés par l'extension du périmètre « AOC Champagne » ; • Les zones situées dans les virages de la RD 10. Cette décision est motivée par mesure de sécurité. En effet, l'urbanisation de ces secteurs pourrait nuire à la visibilité des usagers de cette route.	Retrait de 2,2 hectares de zones urbaines. Un travail fin à la parcelle a été réalisé afin de retirer de la zone constructible : • Les vignes périphériques du village (reclassement Av). En revanche, les vignes situées au cœur du périmètre urbanisé ont conservé leur classement U afin de permettre, le cas échéant, une densification du bâti. La priorité des élus est néanmoins, de maintenir ces secteurs en vignes. • Les parcelles non desservies en réseaux, situées notamment en second rideau du « bourg ». Cette partie est desservie par un chemin privé appartenant à l'Association Foncière qui ne répond pas aux normes de sécurité permettant le passage des secours. Cette bande de terrain, non viabilisée, n'offre aucune accessibilité présentant toutes les garanties de sécurité d'intervention. En revanche, l'église a été incluse en zone urbaine et non plus en zone naturelle comme cela était le cas dans le précédent document d'urbanisme. Une légère extension de la zone urbaine est également prévue sur la partie Ouest du chemin des Agneaux en prolongement d'une construction récente, là où un projet de construction individuelle est prévu. En revanche, la partie Ouest, occupée par un site d'exploitation agricole, conserve son classement « A ».

Zone	Définition de la zone	Sous secteurs	Justifications	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Zone AU :	Peuvent être classés en zone A Urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.	1AUTd: secteur à urbaniser à vocation touristique	Ce secteur est destiné à accueillir à moyen terme les résidences touristiques (individuelles en 1AUTd2 et collective en 1AUTd1) du « projet golfique » développé sur le territoire de Cuis/Pierry. Il s'agit bien de la seule réserve foncière conséquente, disponible et cohérente avec le projet de développement du territoire intercommunal. La zone sera alimentée en voirie/réseaux par la commune voisine de Pierry, par laquelle la réalisation du projet débutera. L'entrée du site sera située sur la commune de Pierry L'objectif prioritaire de ce classement est d'étoffer l'offre touristique locale, notamment haut de gamme, en lien avec la thématique Champagne. La zone à urbaniser exclut également les secteurs susceptibles d'être concernés par l'extension du périmètre AOC Champagne. Elle n'est également pas concernée par quelconque périmètre de protection réglementaire (Natura 2000, ZNIEFF...). Une partie du secteur semble impactée par une zone à dominante humide identifiée par la DREAL. Cette donnée reste à confirmer. Quoi qu'il en soit, l'intégrité de la zone humide sera respectée puisque le secteur concerné n'accueillera pas de constructions mais un dispositif de gestion des eaux pluviales (classement Ng). La zone « constructible » est située au cœur de projet golfique afin d'éviter tout potentiel conflit d'usage avec la zone agricole périphérique.	Création de ces secteurs à urbaniser sur un ancien champ de manœuvre militaire (+7,2 ha).
		1AUTE: secteur à urbaniser à vocation technique	Ce sous-secteur accueillera à terme une construction liée à la gestion du golf	

Zone	Définition de la zone	Justif	Sous secteurs	Justif	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Zone A :	Peuvent être classés en zone Agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La construction agricole est autorisée en zone A.	La zone A recouvre les sites d'exploitation existants ainsi que l'ensemble des surfaces cultivées de la commune. Elle forme une véritable ceinture agricole autour du bourg. Par ce classement, les élus ont souhaité protéger strictement le monde agricole et permettre son libre développement.	Av : secteur en vignes	Délimiter précisément et protéger par la mise en place d'un règlement particulier la culture des vignes de Cuis	+5,2 ha de zone Av (ancienne zone NCv)
			Avp : secteur protégé en vignes	Ce secteur correspond aux vignes situées dans la bande de protection paysagère située en périphérie de la RD 10 dans laquelle les dépôts de toute nature sont interdits.	+2,5 ha de zone Avp (ancienne zone NCvp)
			Ap : secteur agricole protégé	Secteur agricole inclus dans la bande de protection paysagère située en périphérie de la RD 10 dans laquelle les dépôts de toute nature sont interdits.	+0,4 ha de zone Ap (ancienne zone NCp)
La zone Agricole a régressé de - 36,7 ha au profit essentiellement des zones naturelles. A noter tout de même la disparition de deux secteurs naturels inscrits dans l'ancien document d'urbanisme :					
- Secteur NCm (ancien camp militaire) sur lequel est développé un projet à vocation touristique (reclassement en Ng et 1AUT) ; - Secteur NCs (ancien terrain de motocross) reclassé en zone Agricole.					

Zone	Définition de la zone	Justif	Sous secteurs	Justif	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Zone N	Peuvent être classés en zone Naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.	La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques. Elle comprend notamment les espaces naturels protégés comme la « Côte aux renards » et « la Montagne d'Avize ». Ce classement empêche la dénaturation des sites.	Nc	Ce secteur identifie le site classé des falaises de Roualles afin de lui attribuer une réglementation protectrice particulière en accord avec la politique de valorisation du site menée par le conservatoire d'Espaces Naturels de Champagne-Ardenne	+2,6 ha de zone Nc (ancienne zone NDc). Reprise exacte du périmètre du site.
			Ng	Le secteur Ng délimite le projet d'aménagement d'un parcours de golf inscrit dans le projet à vocation touristique développé sur les territoires de Cuis et Pierry. Non densément constructible, ce secteur comprend également une partie des zones à dominante humide identifiées par la DREAL. Le secteur n'est pas concerné par quelconque périmètre de protection réglementaire (Natura 2000, ZNIEFF...).	+ 35,9 ha. Cette zone n'existait pas dans l'ancien PLU. Elle est située sur l'ancien camp militaire (Ncm)
			Nx	Le secteur Nx correspond au périmètre de captage immédiat et rapproché de la commune. Cette identification a été réalisée en vue de la protection du captage via un règlement d'urbanisme particulier. Le zonage est en accord avec la servitude d'utilité publique.	-0,8 ha de zone Nx (ancienne zone NDx) = reprise exacte du périmètre de protection.
			Ny	Le secteur Ny qui correspond au périmètre de captage éloigné. Cette identification a été réalisée en vue de la protection du captage via un règlement d'urbanisme particulier. Le zonage est en accord avec la servitude d'utilité publique.	+2,9 ha de zone Ny (ancienne zone NDy) = reprise exacte du périmètre de protection
La zone N a progressé de + 31,7 ha.					

3.1. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CCEPC

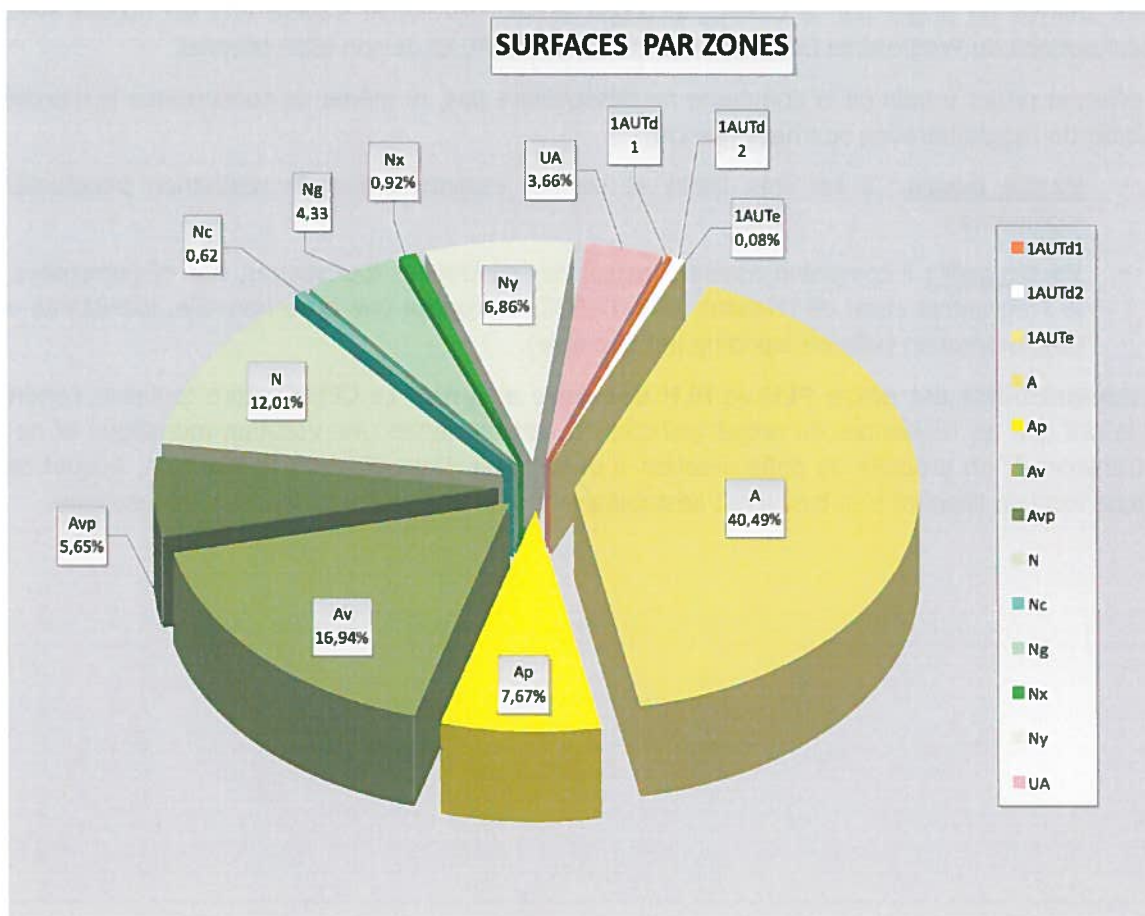
Après analyse du projet par la CCEPC, le projet urbain développé s'avère être en accord avec les préconisations du Programme Local de l'Habitat de la CCEPC et de son bilan triennal.

En effet, le projet urbain de la commune ne déséquilibre pas, ni même ne concurrence le marché de l'habitat de l'agglomération sparnacienne car :

- **Partie bourg** : il est très limité et permet essentiellement la réalisation ponctuelle de logements ;
- **Partie golf** : il comprend essentiellement des résidences touristiques, non réglementées par le Programme Local de l'Habitat de la CCEPC et propose une offre nouvelle, inexistante dans l'agglomération (villa de standing par exemple).

La compatibilité est entre PLU et PLH est donc assurée. La CCEPC attire toutefois l'attention sur le fait que les résidences du projet golfique doivent conserver une vocation touristique et ne pas se transformer en produits de défiscalisation à destination d'investisseurs immobiliers, auquel cas le marché local de l'habitat s'en trouverait déstabilisé et l'économie générale du PLH, bouleversée.

3.2. LA SUPERFICIE DES ZONES



Source : Environnement Conseil

3.3. ÉVOLUTION DES SURFACES

PLU 2002		PLU révisé 2012		Evolution (ha)
ZONE	SURFACE (ha)	ZONE	SURFACE (ha)	
UA	32,6	UA	30,3	-2,3
Total zone U	32,6	Total zone U	30,3	-2,3
NA	0	1AUTd	6,5	6,5
		1AUTe	0,7	0,7
Total zone NA	0	Total zone AU	7,2	7,2
NC	335,5	A	333,5	-2
NCp	63,2	Ap	63,6	0,4
NCv	135,3	Av	140,5	5,2
NCVp	44,3	Avp	46,8	2,5
NCm	40,5	/		-40,5
NCs	2,2	/		-2,2
Total zone NC	621	Total zone A	584,4	-36,6
ND	108,5	N	99,6	-8,9
NDc	2,5	Nc	5,1	2,6
/		Ng	35,9	35,9
NDx	8,4	Nx	7,6	-0,8
Ndy	54	Ny	56,9	2,9
Total zone ND	173,4	Total zone N	205,1	31,7
Toutes zones	827	Total toutes zones		827

Source : Environnement Conseil

4. LE REGLEMENT

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Cuis répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

4.1. LES PRESCRIPTIONS ECRITES

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Le règlement de l'ancien document d'urbanisme de Cuis ne posant pas de problème d'instruction, il a seulement fait l'objet d'une « mise à jour réglementaire ». Seul le règlement de la zone a été intégralement créé.

Articles	Zone U	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Affirmer la vocation résidentielle de la zone en interdisant les constructions pouvant engendrer des nuisances (visuelles, sonores, olfactives...) ou des risques. À ce titre, les pylônes de radiotéléphonie mobile sont interdits car ils peuvent nuire à la santé humaine (émission d'ondes dangereuses), au cadre de vie et à la beauté du « paysage de Champagne » qui pour rappel, candidate actuellement à une reconnaissance mondiale par l'UNESCO.	Les lotissements ne sont plus interdits. Cette disposition est devenue illégale. Les reconstructions à l'identiques des édifices détruits par un sinistre sont désormais autorisées En revanche, les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU sont interdites.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.	Règlement inchangé
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Une bonne maîtrise des eaux pluviales est imposée afin notamment	Le nouveau règlement précise que : • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur. • Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Par ailleurs, l'obligation d'enfouir les réseaux secs a été supprimée. Cette disposition est devenue illégale. En revanche, le règlement précise dorénavant que le réseau d'éclairage public doit privilégier les systèmes d'économie d'énergie.

	d'éviter d'accentuer tout potentiel phénomène de ruissellement. L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Les constructions sont autorisées en limite du domaine public afin de permettre à la fois le prolongement des alignements existants en centre-ancien mais aussi « d'optimiser » chaque parcelle par leur densification. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 3 mètres afin de permettre le stationnement d'un véhicule motorisé. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Désormais les reconstructions à l'identique après sinistre peuvent déroger à cette règle. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 3 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées	Désormais les reconstructions à l'identique après sinistre peuvent déroger à cette règle. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée

	par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul de 6 mètres minimum imposé entre deux constructions (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à : • Conserver l'aspect aéré du village • Éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Désormais les reconstructions à l'identique après sinistre peuvent déroger à cette règle. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée Par ailleurs, la règle permettant de réduire la distance édictée de moitié pour les constructions en vis à vis ne comportant pas d'ouverture a été supprimée
Article 9 Emprise au sol des constructions.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite l'emprise au sol des constructions.	Règlement inchangé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres. Toutefois pour celles édifiées sur limite séparative, la hauteur est limitée à 6 mètres. De même pour les constructions à toiture plate, dont la hauteur est limitée à 7 mètres. L'objectif de ces règles est d'atténuer l'effet « masse » et « surplomb » pour les constructions voisines qui elles aussi, doivent pouvoir bénéficier d'un ensoleillement et d'une intimité minimum.	La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faîtage ou à l'acrotère » et non plus à l'« égout de toit » . La hauteur maximale des constructions, jugée trop basse, a été augmentée de 2 mètres. La hauteur maximale autorisée est aujourd'hui de 9 mètres. Les hauteurs maximales des abris de jardins (3 mètres) et des constructions édifiées sur limites séparatives (6 mètres) sont

	Les abris de jardin ne pourront quant à eux dépasser 3 mètres afin d'éviter tout changement de destination de ces constructions (transformation en habitation notamment) Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	désormais limitées. Il est également précisé que les extensions des constructions ne respectant les règles édictées par cet article sont autorisées à condition que la hauteur totale de l'extension n'excède pas la hauteur totale de la construction existante.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Les prescriptions définies ont pour objectif de préserver le caractère et le patrimoine architectural du village, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict. À ce titre, un nuancier de couleurs a été élaboré. Par ailleurs, la commune abritant un monument historique, des réglementations précises imposées par le STAP compléteront les dispositions de cet article. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade » et « clôtures » ont été édictées, avec des	Le règlement précise dorénavant que : • La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës. • L'article 11 ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures. • L'emploi de bardage métallique est autorisé sous réserve de respecter le nuancier présenté en annexe du règlement.

	spécificités adaptées aux caractères des zones dans lesquelles elles s'appliquent. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées. Un nuancier de couleurs a par exemple été imposé afin de ne pas voir se développer sur la commune des façades aux couleurs criardes.	• Pour les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure. • Pour les constructions existantes, les volets roulants extérieurs peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient placés en saillies par rapport aux ouvertures et à la façade. • La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45. En revanche, la pente des toitures des annexes n'est pas réglementée. • Les toits-terrasses et les toits à faible pente sont autorisés si seulement ils sont entièrement végétalisés • Les bacs aciers teints sont autorisés pour les toitures • La conservation des murs de clôture traditionnels ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées. • Les extensions doivent respecter les caractéristiques des clôtures originelles. • Les clôtures sont à planter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale A l'inverse, la règle imposant aux ouvertures des façades principales donnant sur rue d'être plus hautes que larges (sauf garages et magasins) a été supprimée. Un nuancier de couleurs a été annexé au règlement
Article 12 Stationnement	La densité de construction de la zone urbaine rend difficile la mise en place de règles de stationnement.	Règlement inchangé

Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, la plantation d'essences locales est recommandée.	Règlement inchangé
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé
Articles 15 et 16	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistant dans l'ancien document d'urbanisme

Articles	Secteurs 1AUTd et 1AUte : nouvelle zone du PLU
	Justification
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Autoriser <u>uniquement</u> la réalisation du projet golfique en cours de réflexion. Ne pas permettre la construction de résidences touristiques si le parcours golfique n'est pas réalisé.
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie ; • Privilégier des voies de circulation « plantées » en accord avec le cadre « paysager » de la zone.
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée. L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.
Article 5 Caractéristiques des terrains.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Un recul minimum de 5 m par rapport au domaine public est imposé à toute construction afin d'imposer le développement d'un tissu urbain aéré, « pratique » et sécurisé, en accord avec la vocation touristique « haut de gamme » de la zone. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 3 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul de 6 mètres minimum imposé entre deux constructions (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à : • Conserver l'aspect aéré du village • Éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 Emprise au sol des constructions.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite l'emprise au sol des constructions.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de respecter la silhouette générale de Cuis, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres (7 mètres pour les constructions à toiture plate).
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Les prescriptions définies ont pour objectif de préserver le caractère et le patrimoine architectural du village, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict. À ce titre, un nuancier de couleurs a été élaboré. Par ailleurs, la commune abritant un monument historique, des réglementations précises imposées par le STAP compléteront les dispositions de cet article. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade » et « clôtures » ont été édictées, avec des spécificités adaptées aux caractères des zones dans lesquelles elles s'appliquent. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées. Un nuancier de couleurs a par exemple été imposé afin de ne pas voir se développer sur la commune des façades aux couleurs criardes.
Article 12 Stationnement	Cet article est très détaillé afin d'éviter une occupation anarchique de l'espace public par l'automobile dans cette future zone à vocation touristique.

Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, la plantation d'essences locales est recommandée. De plus, dans l'optique de maintenir un aspect végétal et aéré à la future zone touristique, le règlement impose : • Le maintien d'au moins 20% (minimum) en espaces verts et plantations. • Le traitement paysager des parkings de surface.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	Le COS a été volontairement limité afin de ne pas autoriser la construction de résidences touristiques trop denses, en accord avec le projet touristique développé et l'aspect paysager souhaité sur le secteur.
Articles 15 et 16	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.

Articles	Zone A	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement, sous conditions, les constructions agricoles. Néanmoins, la municipalité ne souhaite pas accueillir des activités d'élevage sur son territoire. En effet, ils estiment que l'activité agricole du territoire est exclusivement orientée vers les cultures de vignes et de céréales. Ils craignent également les nuisances, notamment olfactives, induites par les activités d'élevage. A noter également que les pylônes de radiotéléphonie mobile sont interdits en zone A car ils peuvent nuire à la santé humaine (émission d'ondes dangereuses), au cadre de vie et à la beauté du « paysage de Champagne » qui pour rappel, candidate actuellement à une reconnaissance mondiale par l'UNESCO. La commune n'ayant pas d'enjeu en matière de développement des communications numériques, cette interdiction n'est pas contraignante pour le territoire.	Il est désormais autorisé toute construction agricole générant un périmètre d'isolement à condition que ce dernier ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU. En revanche, les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU sont interdites. Les aires de jeux et de sport ne sont plus autorisées car elles ne correspondent pas à la vocation agricole de la zone.
	<u>En secteur Ap et Avp :</u> Conserver une bande paysagère de part et d'autre de la RD 10 en interdisant les dépôts de toute nature.	Règlement inchangé
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et	Les terrains enclavés sont désormais inconstructibles (sauf si une servitude de passage est instituée)

	d'incendie.	
Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Une bonne maîtrise des eaux pluviales est imposée afin notamment d'éviter d'accentuer tout potentiel phénomène de ruissellement. L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	Le nouveau règlement précise que : • Les prises d'eau à usage non domestique autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur. • Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle ; • le branchement au réseau d'assainissement est à la charge du constructeur
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti	Règlement inchangé
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Toute construction devra respecter un recul minimum, fluctuant selon le trafic des voies publiques. Le but de cette règle est double : • Sécuriser la circulation routière à proximité des voies de circulation situées hors agglomération. • Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment agricole (aux mensurations parfois imposantes) à proximité	Désormais les reconstructions à l'identique après sinistre ou les prolongements de façades existantes peuvent déroger à cette règle. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle

	directe d'une voie de circulation. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	divisée Les recommandations du Conseil Général en matière de recul par rapport aux routes départementales sont intégrées au règlement de PLU.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Un recul minimum de 3 mètres est imposé pour chaque construction non édifiée sur limite séparative et ce afin de conserver l'aspect « aéré » des zones agricoles et naturelles. La construction sur limite est également permise afin d'autoriser la densité du bâti agricole. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Désormais les reconstructions à l'identique après sinistre peuvent déroger à cette règle. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul de 6 mètres minimum imposé entre deux constructions (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à : • Conserver l'aspect aéré du village • Éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ;	Désormais les reconstructions à l'identique après sinistre peuvent déroger à cette règle. Par ailleurs, la règle permettant de réduire la distance édictée de moitié pour les constructions en vis à vis ne comportant pas d'ouverture a été supprimée

	Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	
Article 9 Emprise au sol des constructions.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite l'emprise au sol des constructions.	Règlement inchangé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres (7 mètres pour les constructions à toiture plate). Dans un objectif d'équité, les élus n'ont pas souhaité distinguer la hauteur des habitations selon les zones. En revanche et en accord avec les besoins liés à la pratique agricole, une hauteur plus importante est autorisée pour les bâtiments à vocation agricole : 12 mètres hors dispositifs techniques particuliers (10 mètres pour les constructions à toiture plate).	La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faîtage ou à l'acrotère » et non plus à l'« égout de toit » . La hauteur maximale des constructions, jugée trop basse pour des constructions aux mensurations parfois imposantes, a été augmentée de 5 mètres. La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments agricoles est aujourd'hui de 12 mètres. La hauteur totale des habitations, lorsqu'elles sont autorisées, est de 9 mètres. Par ailleurs, il est précisé que les extensions des constructions ne respectant pas les règles de cet article sont autorisées à condition que la hauteur totale de l'extension n'excède pas la hauteur totale de la construction existante.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Les prescriptions définies ont pour objectif de préserver le caractère et le patrimoine architectural du village, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict. À ce titre, un nuancier de couleurs a été annexé. Par ailleurs, la commune abritant un monument historique, des réglementations précises imposées par le STAP	Le règlement précise dorénavant pour <u>toute construction</u> que : La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien

	complémenteront les dispositions de cet article. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade » et « clôtures » ont été édictées, avec des spécificités adaptées aux caractères des zones dans lesquelles elles s'appliquent. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées. Un nuancier de couleurs a par exemple été imposé afin de ne pas voir se développer sur la commune des façades aux couleurs criardes. Dans un souci d'équité et d'homogénéité, les constructions à usage d'habitation de la zone A doivent respecter les mêmes normes que celles définies pour les zones urbaines. Pour les nouvelles constructions à usage d'activités agricoles, les règles définies ont pour objectif de limiter l'impact visuel des bâtiments observant généralement des volumes importants. Néanmoins, l'article 11 n'est pas détaillé à l'excès afin de ne pas compromettre un projet futur. L'objectif premier étant que toute construction s'intègre au mieux dans son environnement naturel	s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës. • L'article 11 ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ; • Les toits-terrasses et les toits à faible pente sont autorisés si seulement ils sont entièrement végétalisés. Ils peuvent également être autorisés pour l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante. • Les bacs aciers teints sont autorisés pour les toitures Le règlement précise dorénavant pour <u>les constructions à usage d'habitation</u> que : • Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure. • La pente des toitures doit avoir au moins 2 versants ; • Les clôtures sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale
--	---	---

		• Pour les extensions, annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver. • Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels. A l'inverse, la règle imposant aux ouvertures des façades principales donnant sur rue d'être plus hautes que larges (sauf garages et magasins) a été supprimée. Un nuancier de couleurs a été annexé au règlement
Article 12 Stationnement	Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir massivement l'automobile, cet article n'a pas été renseigné.	Règlement inchangé
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver l'aspect naturel et d'accroître l'insertion paysagère des constructions, peu nombreuses et souvent isolées donc fortement visibles, le règlement impose un traitement végétal des aménagements réalisés en zone. La plantation d'essences locales est recommandée.	Il est désormais précisé que les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement inchangé

Articles 15 et 16	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistant dans l'ancien document d'urbanisme
--------------------------	---	--

Articles	Zone N et son secteur Ng nouvellement créé	
	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	Maintenir le caractère naturel de la zone en limitant strictement les occupations du sol.	Toute occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des eaux est désormais interdite. Les pylones de radiotéléphonie mobile sont autorisés. Ils ne peuvent être interdits dans toutes les zones d'un PLU. De plus, les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU sont interdites.
	En secteur Ng : Permettre les installations techniques liées à l'aménagement d'un parcours golfique (sous réserve d'une insertion paysagère et d'un recul de 50 mètres par rapport à la zone A voisine). Les installations techniques sont limitées à 30m² d'emprise au sol.	
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	La réglementation définie vise à : • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours ;	L'article est renseigné

Article 4 : Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau (exceptées celles grandes consommatrices d'eau) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Une bonne maîtrise des eaux pluviales est imposée afin notamment d'éviter d'accentuer tout potentiel phénomène de ruissellement. L'objectif est de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.	L'article est renseigné
Article 5 Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la « densification » du bâti	Règlement inchangé
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Les installations autorisées doivent être implantées à l'alignement des voies ou en recul (5 mètres).	Les constructions sont autorisées en limite du domaine public.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Les installations autorisées doivent être implantées à l'alignement des voies ou en recul (5 mètres).	Les constructions sont autorisées en limite du domaine public.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En secteur Ng, les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou en observant un recul. Cette règle vise à ne pas contraindre à outrance le projet golfique en cours d'étude	Conformément à la loi, cet article est renseigné pour les secteurs naturels dans lesquels la construction est possible.
Article 9 Emprise au sol des constructions.	L'expression du projet de la commune ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite l'emprise au sol des constructions.	Règlement inchangé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Cette zone Naturelle, à la constructibilité très restreinte et encadrée, n'impose pas de renseigner cet article.	Règlement inchangé
	Une limite de hauteur est imposée pour les constructions autorisées en <u>secteur Ng</u> (6 mètres pour les constructions à toiture pentue et 5 mètres pour les constructions à toiture plate).	

Article 11 Aspect extérieur des constructions	Les prescriptions définies ont pour objectif de préserver le caractère et le patrimoine architectural du village, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict. À ce titre, un nuancier de couleurs a été annexé. Par ailleurs, la commune abritant un monument historique, des réglementations précises imposées par le STAP complèteront les dispositions de cet article. En zone N, étant donné que les constructions y sont fortement limitées, les normes à respecter qui ont été définies ont le même objectif que pour la zone A, à savoir limiter l'impact visuel des futures constructions.	L'article a été renseigné alors qu'il ne l'était pas dans l'ancien PLU. Un nuancier de couleurs à respecter a été annexé au règlement
Article 12 Stationnement	Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir massivement l'automobile, cet article n'a pas été renseigné.	Règlement inchangé
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver l'aspect naturel et d'accroître l'insertion paysagère des constructions, peu nombreuses et souvent isolées donc fortement visibles, le règlement impose un traitement végétal des aménagements réalisés. La plantation d'essences locales est recommandée.	Il est désormais précisé que les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	En secteurs Ng, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,1 afin de ne pas permettre une trop forte imperméabilisation de la zone naturelle.	Conformément à la loi, cet article est renseigné pour les secteurs naturels dans lesquels la construction est possible.
Articles 15 et 16	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à ces articles.	Articles inexistant dans l'ancien document d'urbanisme

5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP	Ambition	Justification
« Les champs Poulin »	Aménager un parcours de golf.	Doter le territoire, au sens large, d'un golf 18 trous (9 trous à Cuis et 9 trous à Pierry)
	Edifier un ensemble résidentiel comprenant des villas de standing et des résidences de tourisme.	Diversifier l'habitat proposé au sein du complexe golfique. Proposer un produit-logement de prestige.
	Conditionner la construction des villas à l'aménagement du parcours golfique.	Imposer l'aménagement du parcours golfique préalablement à la construction des villas. Ne pas autoriser la construction de résidences seules. L'aménagement du golf doit être le moteur de ce projet touristique.
	Réaliser un dispositif de gestion des eaux pluviales.	Imposer la gestion des eaux pluviales sur le site-projet.
	Accueillir une construction liée à la gestion du golf	Assurer le fonctionnement « technique » et administratif du golf

6. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

6.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L 123-1-5 8' du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	15 796 m ²	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune
ER n°2	1 787 m ²	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune

Ce deux emplacements réservés, dont le bénéficiaire est la municipalité de Cuis, ont un objectif commun : permettre la création de bassins de rétention afin de lutter contre le phénomène d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, aléa très marqué sur la commune du fait d'une « couverture viticole » des coteaux.

6.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements structurants du territoire ont été classés en Espace Boisé par le PLU. Il s'agit principalement des **bois coiffant la montagne d'Epernay**. La motivation de ce classement a par ailleurs été renforcée par l'inscription de ce boisement en **ZNIEFF de type 2**. **A noter qu' à la demande du conservatoire d'Espaces Naturels de Champagne-Ardenne, dont la politique de valorisation du milieu l'amène ponctuellement à abattre certains arbres, les falaises des Roualles, les falaises des Fervottes et les Pâtis ne font plus l'objet d'un classement « EBC ».** Hormis ce déclassement, **tous les Espaces Boisés Classés de l'ancien document d'urbanisme ont été maintenus.**

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le classement « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il

entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

A noter

Les Espaces Boisés Classés de Cuis représentent une surface totale de **67,63 ha** soit une réduction de 53,87 ha par rapport à l'ancien document d'urbanisme due principalement au déclassement des « falaises des Roualles ».

6.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

L'ensemble des servitudes est annexé au PLU (liste et plan fournis par l'Etat).

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

1.1. LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Le PLU propose une surface urbanisable à vocation d'habitat résidentiel qui ne s'étend pas au-delà des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) déjà constructibles. **La surface urbanisable a même été diminuée.** Les incidences de la zone urbaine sur l'environnement sont donc nulles.

En revanche, **le PLU offre de nouveaux espaces constructibles à vocation touristique** au lieu dit « les champs Poulain (sur les communes de Cuis mais aussi de Pierry).

Cette zone d'extension future offre une augmentation des surfaces urbanisables limitée et réfléchie, en accord avec le projet touristique développé par la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne, dont la traduction précise a été trouvée au travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP a été réalisée, associée à un zonage et un règlement particuliers, afin de permettre uniquement la réalisation du projet golfique en cours de réflexion. Sur la partie de Cuis, le projet touristique envisagerait de créer une trentaine de résidences touristiques individuelles (projet non arrêté à ce jour).

7,2 ha sont urbanisables sur le court à moyen terme par leur définition en zone AUT. Cela représente 0,8% de la surface totale du ban communal.

Situé sur un ancien champ de manœuvre militaire, le développement urbain communal a un **impact limité sur l'environnement et le monde agricole**. Il paraissait néanmoins important de donner une vocation à ces terrains qui, laissés à l'abandon par l'Armée, sont en cours de reconversion en « décharge sauvage ».

1.1.1. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Outre l'urbanisation de terrains aujourd'hui militaires, **l'impact le plus notable sera :**

- Altération d'une surface conséquente et d'un seul tenant d'un ensemble d'habitats naturels non ou peu représentés ailleurs sur le territoire communal et assez typique par sa physionomie des anciens savarts champenois ;
- Altération des fonctionnalités biologiques notamment du cortège faunistique fréquentant le site. L'impact concerne en particulier certaines espèces d'oiseaux attachées aux milieux semi-ouverts et s'accommodant mal de la proximité de certaine activité humaine (circulation, pratiques de loisirs, intensité de fréquentation...). Il se traduira par une diminution des effectifs voire une disparition de certaines populations nicheuses. Beaucoup des espèces concernées sont protégées par la loi et certaines figurent sur les listes rouges régionales ou nationales : Pie-grièche écorcheur, Busard Saint-Martin, Pic vert, Pipit farlouse, Tarier pâle, Fauvette babillarde, Linotte mélodieuse, Bruant jaune... ;
- Altération d'une ensemble paysager encore assez caractéristique des anciens savarts champenois : "steppe" herbeuse parsemée de buissons bas.

1.1.2. IMPACTS AGRICOLES

Même si l'ensemble du périmètre du golf se situe en zone NCm de l'ancien POS, il s'avère que certaines parcelles ne sont pas la propriété de la défense et font l'objet d'une activité agricole :

- **Terrains militaires** : Parcelles Y 266 et 274 (superficie totale approximative de 34 ha). À ce jour, ces anciens terrains militaires ne font l'objet d'aucune culture ni de bail agricole. De plus, toute nouvelle destination est soumise à une dépollution pyrotechnique.
- **Terres agricoles** : parcelles Y 1 et 3. À ce jour, ces terrains, d'une superficie totale de 4,4 hectares, **sont cultivés.**
- Parcelle Y 275. A ce jour, ce terrain, d'une superficie de 1,6 ha, est une propriété privée non cultivée.

L'élaboration de ce document d'urbanisme offre principalement à la collectivité, la possibilité de permettre la réalisation d'un projet touristique d'importance pour l'agglomération. En effet, une offre touristique de ce type, orientée vers le haut de gamme, faisait défaut à l'espace communautaire.

De plus, situés en prolongement du Millesium et de la trame viaire existante (Epernay, Pierry), le projet golfique permettra d'affirmer la vocation récréative de la partie Sud d'Epernay.

1.2. LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les dispositions du PLU visent à protéger les terres agricoles et les boisements.

- **La zone A**, réservée aux activités agricoles, représente plus de 70% de la superficie totale du territoire communal. Elles concernent :
 - ✓ Les espaces cultivés ;
 - ✓ Les secteurs déjà occupés par des exploitations agricoles ;
 - ✓ Les secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles exploitations.

Les constructions d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole actuelle ou future. À travers l'application des prescriptions réglementaires, toutes les constructions autorisées devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

- **Les zones Naturelles** font l'objet d'une protection particulière à travers la zone N qui représente près de 25% de la superficie du territoire communal.

Les zones naturelles préservent de la construction les secteurs paysagers remarquables liés notamment aux boisements du territoire et aux secteurs d'inventaires scientifiques (ZNIEFF) reconnus pour leurs richesses environnementales.

Par un zonage favorable à la protection des « espaces naturels », les impacts du zonage agricole et naturel sur l'environnement sont nuls.

2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

2.1. UN ZONAGE PROTECTEUR.

Le territoire communal jouit d'un patrimoine naturel reconnu. La première mesure de préservation de cet environnement de qualité a été de réaliser un **zonage protecteur**. En effet, toutes les terres à forte valeur agronomique ou écologique de Cuis ont été **précisément identifiées** et se sont vues attribuer un règlement spécifique, **limitant strictement leur constructibilité**. Ces espaces protégés réglementairement sont :

- Les terres agricoles et viticoles ;
- Les périmètres de protection de captage ;
- Les ZNIEFF et le site classé des Roualles ;
- Les boisements, dont la pérennité est également assurée par un classement « EBC » ;
- Les abords de la RD 10.

Ces efforts de préservation des atouts environnementaux de la commune ont été associés à la définition d'une **zone urbaine très peu consommatrice de foncier dont les limites anticipent le risque d'inondation pas ruissellement des eaux pluviales** (PPRn mouvement/glisement de terrain cours d'élaboration) En effet, il est à noter que la zone constructible du bourg a été diminuée par rapport à l'ancien document d'urbanisme.

2.2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

À titre de comparaison, la consommation foncière sur la période 2002-2014 était d' **1 ha**, réalisée exclusivement sur des terres agricoles.

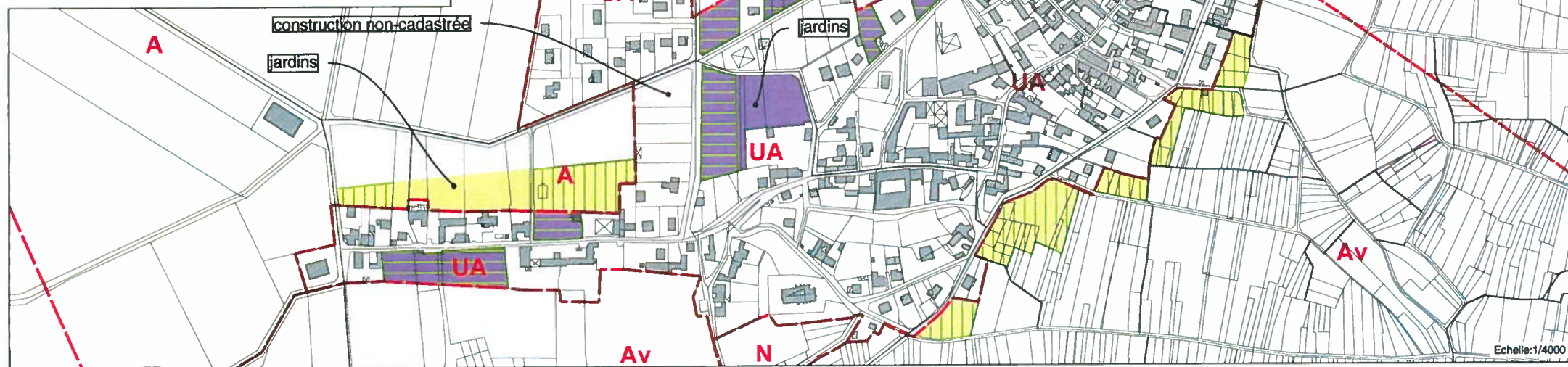
À travers ce nouveau projet urbain (hors projet golfique), la consommation foncière sera ralentie de 50%. En effet, « seulement » 5000 m² de zones constructibles extensives ont été ouvertes à l'urbanisation dans ce nouveau PLU. À signaler que cette extension urbaine à vocation résidentielle est réalisée sur des terres agricoles.

De plus, via cette révision de PLU, des surfaces constructibles ont été « déclassées » : environ 2,3 ha dont 1,8 de terres occupées par l'agriculture.

L'offre foncière nouvelle a donc été volontairement limitée afin d'inciter à la reconquête des dents creuses situées en cœur de bourg (environ 2,4 ha déjà constructibles dans l'ancienne version du PLU).

Un effort conséquent de modération foncière et de lutte contre l'étalement urbain a donc été opéré par la municipalité dans son nouveau projet.

A signaler par ailleurs, que le nouveau PLU de Cuis autorise également la réalisation d'un projet touristique, dont l'emprise constructible est d'environ 7ha sur un ancien champs de manœuvres militaires.



-  Surface urbanisée hors PAU sur des terres agricoles (1.0 ha)
-  Dents creuses (2.4 ha)
-  Surface agricole impactée (2.9 ha)

 Extension urbaine résidentielle
(0.5 ha sur des terres agricoles)

 Projet golfique (7.1 ha)

modération de la conso foncière

 Surface agricole rendue non-constructible (2.3 ha) ...

 ... dont 1.8 ha de surface agricole

2.3. UN PROJET GOLFIQUE SOUMIS A DES ETUDES COMPLEMENTAIRES DIVERSES

Parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le projet de golf a nécessité la réalisation de nombreuses études complémentaires visant à minimiser les impacts du projet sur l'environnement. Ces études sont :

- **Le dossier Loi sur l'eau**

Le projet d'aménagement du complexe golfique entre dans le champ d'application de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau », modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006, et codifiée aux articles L241-1 à L244-6 du Code de l'Environnement.

Les rubriques de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'Environnement et qui sont concernées par le projet sont les suivantes :

« Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant supérieure ou égale à 20 hectares. »

- **Le dossier Etude d'impact**

La nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, soumet le projet à la procédure d'étude d'impact (Rubrique 46 : Terrains de golf d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares).

En application de l'article R. 214-6 du Code de l'Environnement, cette étude d'impact remplacera le document d'incidence du dossier d'autorisation.

Ainsi, l'ensemble des éléments du dossier d'autorisation Loi sur l'eau et l'étude d'impact a été envoyé à la DDT de la Marne le 25 juillet 2013 par SAS RESORT et SPA CHAMPS POULINS et la CC EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE.

L'ensemble de ce dossier est en cours d'enquête publique (elle a débutée le 27 janvier).

Ce dossier d'étude d'impact présentera les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux engendrés par le projet golfique.

- **La convention de partage de responsabilités concernant la gestion des eaux pluviales**

Le projet de complexe golfique englobe une zone qui avait fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau pour la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives (arrêté préfectoral 2009-18-A-LE du 27 mars 2009).

La gestion des eaux pluviales du complexe golfique prévoit des rejets d'eaux pluviales vers les infrastructures appartenant à la CCEPC du Pôle d'Activités Pierry-Sud Développement dans la limite du dimensionnement initial des besoins de la zone d'activités envisagée dans le dossier loi sur l'eau de 2009 de la CCEPC.

Ainsi, le complexe golfique s'implante en parfaite transparence hydraulique, sans impact sur le fonctionnement des infrastructures eaux pluviales de la CCEPC. Le dossier loi sur l'eau déposé par la « SAS Resort Golf et SPA Champs Poulin » détaille cet aspect technique.

La « SAS Resort Golf et SPA Champs Poulin » restera responsable de la gestion et de l'entretien de l'ensemble des équipements et infrastructures à l'intérieur du périmètre golfique et la CCEPC restera responsable de la gestion et de l'entretien de l'ensemble des équipements et infrastructures à l'intérieur du périmètre du pôle d'activités Pierry Sud Développement.

La convention fixe ainsi le partage des responsabilités de nature administrative (mauvais fonctionnement du bassin, pollution, entretien, débits et volumes rejetés, etc...) entre la CCEPC et la « SAS Resort Golf et SPA Champs Poulin ».

- **d) La dépollution pyrotechnique sur le champ de manœuvre de Cuis**

L'audit de pollution pyrotechnique, qui a été réalisé sur ce site militaire de 34 ha entre le 28 janvier et le 11 avril 2008, a donné lieu à un rapport. Il ressort de celui-ci que ce champ de manœuvres et d'exercices utilisé depuis 1890 est entaché d'une pollution importante ; les résultats issus de la détection mettant clairement en évidence une forte pollution magnétique sur l'ensemble du site avec de nombreuses zones d'enfouissement (4206 cibles répertoriées).

Une instruction très récente du ministère de la défense (Instruction n°302/DEF/SGA/DMPA/SDIE relative à la politique immobilière du ministère de la défense en date du 14 février 2013) fait le point notamment sur cette question de l'obligation de dépollution pyrotechnique en cas de cession du terrain.

Les obligations du ministère de la défense en matière de dépollution pyrotechnique en cas de cessions d'anciens sites militaires sont régies par le décret n° 76-225 du 4 mars 1976 qui a été modifié notamment par le décret du 19 mai 2003 et le décret du 22 octobre 2010.

Il résulte de l'article 4 de ce décret que les immeubles militaires ne peuvent être mis à disposition d'un service civil de l'Etat, affectés à une collectivité territoriale ou à un organisme public, ni être occupés à titre privatif par des particuliers titulaires d'un titre régulier ou aliénés après déclassement éventuel, qu'à la condition que le ministère de la défense ait, au préalable, examiné leur situation au regard des opérations mentionnées à l'article 2 du présent décret, dans le cadre d'une recherche historique telle que définie au premier alinéa de l'article 5 du décret n° 2005-1325 du 26 octobre 2005 relatif aux règles de sécurité applicables lors des travaux réalisés dans le cadre d'un chantier de dépollution pyrotechnique.

Par ailleurs, lorsque la recherche historique met en évidence des activités ou événements susceptibles d'avoir occasionné une pollution pyrotechnique, les opérations nécessaires pour assurer, en fonction de l'usage auquel ces terrains sont destinés, leur utilisation sans danger pour la santé, la salubrité et la sécurité publiques sont effectuées par le ministère de la défense ou par l'acquéreur de ces terrains en application du second alinéa de l'article L. 3211-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou de l'article 67 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009.

En l'espèce et au vu des résultats du diagnostic pyrotechnique, le Ministère de la Défense a ordonné la mise en œuvre d'une procédure de dépollution sur le champ de manœuvre de Cuis.

La réalisation du projet golfique permettra la dépollution complète du site. Ainsi, l'environnement retrouvera ses propriétés originelles et les risques potentiels sur la santé humaine seront écartés.

- **Mise en œuvre d'un dossier de dérogation au titre de l'article L 411-2 du code de l'environnement**

La CCEPC a déposé le 27 décembre 2013 une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées qui s'inscrit dans le cadre des opérations de dépollution pyrotechnique de l'ancien champ de manœuvres militaire du 13ème RG.

Une étude faune/flore/habitats y a été réalisée au cours de l'année 2012 et des passages complémentaires ont été effectués en 2013.

Cette étude a mis en évidence, sur l'ancien site militaire, la présence de secteurs à fort intérêt écologique et a montré que les opérations de dépollution pyrotechnique indispensables au réaménagement du site allaient concerner certains habitats abritant des espèces animales protégées.

Parce qu'elle est justifiée par les opérations de dépollution pyrotechnique du site, cette demande de dérogation répond à un impératif absolu de santé et de sécurité publiques, et ceci pour des motifs qui génèrent en tout état de cause des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement.

Ainsi, la CCEPC propose un ensemble de mesures d'évitement, de réduction des impacts et des mesures compensatoires visant à garantir la pérennité de la biodiversité sur le territoire de la CCEPC.

Pour parvenir à ce résultat, la CCEPC prévoit notamment des mesures compensatoires sur près de 69 hectares et la mise en œuvre d'une convention quadripartite entre le porteur du projet, la CCEPC, un organisme chargé du suivi des mesures compensatoires ainsi que la commune de Cuis. L'objectif de cette convention est de prévoir un programme de suivi et de gestion écologiques sur l'ensemble des terrains précités sur une période de 30 ans (programme financier garanti de 15 000 €/an sur la durée de la convention).

Le dossier de dérogation a été présenté au conseil scientifique régional du patrimoine naturel le 27 novembre 2013.

A noter qu'il s'agit d'études en cours de réalisation, dont les conclusions, non validées, ne peuvent être intégrées dans le PLU.

A travers ces études, l'environnement a donc été appréhendé avec précision dans sa totalité et sa complexité.

À noter enfin que les constructions édifiées dans le cadre du projet golfique seront soumises, outre la « réglementation du PLU », à un permis d'aménager et seront encadrées par un règlement de lotissement très strict visant à accroître l'insertion paysagère et environnementale des édifices bâtis.

2.4. L'INTEGRATION DES ZONES RESIDENTIELLES D'URBANISATION RECENTES ET FUTURES

2.4.1. LA ZONE URBAINE

Afin d'intégrer de la manière la plus cohérente possible les constructions futures au tissu urbain existant, le règlement d'urbanisme vise à préserver le caractère et le patrimoine architectural du village, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. Il impose également un accompagnement végétal des constructions réalisées. L'objectif poursuivi est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict et freiner des œuvres architecturales contemporaines.

2.4.2. LA ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser a été finement délimitée en accord avec le projet touristique poursuivi par la CCEPC. Seule la partie constructible du projet a été incluse en zone A urbaniser afin de préserver de l'urbanisation un maximum de foncier. Ainsi, la partie golfique a elle été inscrite en zone naturelle dont le règlement n'autorise que l'aménagement d'un parcours de golf et par opposition, y interdit la construction de tout édifice.

Dans l'optique de prolonger les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg, le règlement de la zone A urbaniser reprend un certain nombre d'éléments communs à celui de la zone U. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect des matériaux, des volumes et des couleurs.

L'intégration paysagère et environnementale de la zone AU passe également par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée dont les dispositions visent à :

- Limiter les surfaces imperméabilisées ;
- Aménager un parcours golfique paysager ;
- Insérer au mieux les futures constructions dans l'environnement.

3. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction potentielle des espaces naturels par leur urbanisation	Définition d'une réelle stratégie de développement via la planification du développement résidentiel, la définition d'emplacements réservés...
Imperméabilisation des sols	Offre d'un potentiel urbanisable raisonné et cohérent afin d'inciter au comblement des vides urbains
Altération des fonctionnalités biologiques et d'un ensemble paysager remarquable (terrain militaire) ;	Optimisation des dépenses publiques : constructions là où les réseaux sont présents ou en cours d'aménagement.
	Concrétisation d'un projet touristique d'envergure communautaire, dont les contours sont strictement cadrés par les outils réglementaires offerts par le code de l'urbanisme (zonage, règlement, OAP).
	Préservation des atouts paysagers et environnementaux remarquables (ZNIEFF, vignes, site classé, zones humides...).
	Anticipation des risques potentiels (mouvements de terrain)
	Protection du monde agricole (sites exploitation, terres cultivées, circulations...)
	Préservation du cadre de vie