

Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«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.auddice.com



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL	5
Orientation n°1 : Autoriser une croissance démographique modérée au sein du bourg	5
Orientation n°2 : Diversifier l'offre et les modes d'occupation des résidences principales	5
Orientation n°3 : Conserver une cohérence urbaine et architecturale	5
2. ORGANISER L'ACCUEIL ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES	6
Orientation n°1 : Permettre le maintien des activités économiques présentes.....	6
Orientation n°2 : Permettre le développement des activités économiques et touristiques :	6
3. FLUIDIFIER, DIVERSIFIER ET SECURISER LES ECHANGES ET LES DEPLACEMENTS	7
Orientation n°1 : Sécuriser la traversée du bourg rendue dangereuse par la sinuosité de la Route Départementale 10 ;.....	7
Orientation n°2 : Gérer la problématique du stationnement dans le bourg ;	7
Orientation n°3 : Permettre l'aménagement de sentiers cyclo-touristiques intercommunaux.....	7
4. PRESERVER LE CADRE DE VIE	8
Orientation n°1 : Protéger les zones naturelles remarquables	8
Orientation n°2 : Intégrer les risques.....	8
Orientation n°3 : Préserver les paysages de Champagne	8

PREAMBULE

Document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), exprime la stratégie territoriale de la commune.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, récemment amendé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le PADD a pour rôle de :

- *« Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

La commune de Cuis a souhaité articuler son projet politique autour de quatre axes principaux :

- **Maîtriser le développement urbain communal ;**
- **Organiser l'accueil et le développement des activités économiques et touristiques ;**
- **Fluidifier, diversifier et sécuriser les échanges et les déplacements ;**
- **Préserver le cadre de vie.**

Chacun de ces axes est décliné dans les documents réglementaires du PLU : règlement d'urbanisme et ses documents graphiques.

Ce présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 3 septembre 2012.

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. Maîtriser le développement urbain communal

Orientation n°1 : Autoriser une croissance démographique modérée au sein du bourg

- Autoriser une croissance démographique modérée en accord avec la dynamique naturelle, les équipements publics communaux et le caractère rural du village ;
- Proposer un potentiel constructible limité;
- Ne pas définir de nouvelles zones à urbaniser à vocation résidentielle ;
- Inciter au comblement des quelques vides urbains existants ;
- Privilégier le maintien des vignes au développement de l'urbanisation.

Orientation n°2 : Diversifier l'offre et les modes d'occupation des résidences principales

- 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.

Orientation n°3 : Conserver une cohérence urbaine et architecturale

- Maintenir le caractère aéré du village. Pour cela, une densité moyenne des constructions est privilégiée ainsi que leur accompagnement végétal ;
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg ;

2. Organiser l'accueil et le développement des activités économiques et touristiques

Orientation n°1 : Permettre le maintien des activités économiques présentes

- Assurer la viabilité des activités existantes ;
- Maintenir les appareils de production agricole et permettre leur développement.

Orientation n°2 : Permettre le développement des activités économiques et touristiques :

- Autoriser la réalisation d'un projet touristique d'importance au lieu dit « les champs Poulains » (anciens terrains militaires) ;
- Permettre l'implantation de toute nouvelle activité agricole sur le territoire ;
- Autoriser l'implantation d'une petite activité commerciale et/ou artisanale non nuisante en cœur de village.

3. Fluidifier, diversifier et sécuriser les échanges et les déplacements

Orientation n°1 : Sécuriser la traversée du bourg rendue dangereuse par la sinuosité de la Route Départementale 10 ;

- Ralentir la circulation par des aménagements routiers opportuns ;

Orientation n°2 : Gérer la problématique du stationnement dans le bourg ;

- Imposer l'aménagement d'un nombre minimal de places de stationnement dans le domaine privé pour toute nouvelle construction ;

Orientation n°3 : Permettre l'aménagement de sentiers cyclo-touristiques intercommunaux

- Autoriser les projets de sentiers développés par la Communauté de Communes d'Epernay, Pays de Champagne.

4. Préserver le cadre de vie

Orientation n°1 : Protéger les zones naturelles remarquables

- Protéger les **principaux massifs boisés** ainsi que les **petits boisements isolés** dans le cadre de la préservation des continuités écologiques des trames vertes instaurées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement ;
- Protéger 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'Epernay ;
- Protéger les **espaces viticoles, urbains ou périphériques**, de toute urbanisation ;
- Protéger les **espaces agricoles** à forte valeur agronomique ;
- Protéger les « **falaises aménagées** », via notamment la poursuite du partenariat de valorisation noué avec le Conservatoire d'Espaces Naturels de Champagne-Ardenne).

Orientation n°2 : Intégrer les risques

- Anticiper et contenir les phénomènes de glissement de terrain et de ruissellement des eaux pluviales.

Orientation n°3 : Préserver les paysages de Champagne

- 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 ;
- Imposer un accompagnement paysager autour des édifices d'envergure, notamment agricoles.

Commune de Cuis
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

— Limites communales

Urbanisme

 Autoriser une croissance démographique modérée

Tourisme

 Permettre l'aménagement d'un projet golfique

 Protéger les "falaises aménagées"

 Permettre la réalisation de sentiers cyclotouristiques

Transport

 Sécuriser la traversée du bourg

Cadre de vie

 Conserver le caractère aéré du village

 Interdire les dépôts sauvages en bordure de la RD10

Environnement

 Protéger strictement les vignes

 Protéger les Espaces Naturels remarquables (bois, pelouse)

 Préserver les terres à forte valeur agronomique

 Anticiper et limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales

0 200 400 600

Mètres

1:20 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : audicé - 2011
Source de fond de carte : IGN Scan 25®

