

Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité



Orientations d'Aménagement et de Programmation

ACTE REÇU LE

25 MARS 2014

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

PREFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

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



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1. OAP « LES CHAMPS POULIN »	7
1.1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET GOLFIQUE.....	7
1.2. PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA ZONE COUVERTE PAR UNE OAP	7

PREAMBULE

L'article **L. 123-1-4 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (art. 19, I, 6°) précise :

« Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- *En ce qui concerne l'**aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- *En ce qui concerne l'**habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.

- *3. En ce qui concerne les **transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Par ailleurs, selon l'article **L. 123-5 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (art. 19, I, 4°) :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ».

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuis concerne la zone à urbaniser à vocation touristique des « Champs Poulins ». Les ambitions de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est de fixer les principes directeurs d'organisation de ces espaces en mutation.

1. OAP « LES CHAMPS POULIN »

1.1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET GOLFIQUE

Ce projet touristique, orienté vers la pratique sportive du golf, est développé par la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne en partenariat avec un promoteur golfique de renom. Il s'étend sur les communes de Pierry et Cuis.

Ce projet, fruit de multiples études techniques, est organisé en 5 sous zones constructibles, situées au cœur d'un parcours de golf de 18 trous :

- Un parc résidentiel international (Pierry) ;
- Un Resort (Pierry) ;
- Deux ensembles résidentiels « collectifs » (Pierry/Cuis) ;
- Un ensemble résidentiel « individuel » (Cuis) ;
- Une zone dédiée au fonctionnement technique et à l'entretien du golf (Cuis) ;

Les accès au site seront communs. Ils seront situés sur la commune de Pierry. L'alimentation en réseaux sera également assurée par la « partie Pierry » du projet.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent « encadrer » la réalisation du projet (une OAP par commune).

1.2. PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA ZONE COUVERTE PAR UNE OAP

Au sein du secteur **Ng** des PLU de Cuis et Pierry sera aménagé un **parcours de golf de 18 trous**. La zone de golf devra comprendre également au moins **un dispositif de traitement des eaux pluviales** (bassin de rétention).

Si besoin et sous réserve d'une insertion paysagère accrue, les **installations et équipements techniques strictement nécessaires au fonctionnement d'une aire golfique ou à la pratique sportive du golf, peuvent être édifiés** au sein du secteur Ng.

Au centre de ce parcours golfique prendront place

- **Un secteur 1AUTd** comprenant :
 - ✓ **un ensemble de villas de standing** (1AUTd2) : de 20 (minimum) à 30 (maximum) villas ;
 - ✓ **Des résidences de tourisme** (1AUTd1) : 6 maximum.
- **Un secteur 1AUte** destiné à accueillir une construction liée à la gestion du golf.

Le plus grand soin devra être apporté à l'**architecture** de ces constructions qui, pour rappel, ne pourront être édifiées que **sous condition de la réalisation conjointe et concomitante d'une aire golfique de 18 trous**.

La zone 1AUT sera alimentée en réseaux et voirie par la commune voisine de Pierry, par laquelle la réalisation du projet débutera.

