

DÉPARTEMENT DE LA MARNE
COMMUNE DE CUIS



**PROJET DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du

Approuvant les dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme,

Fait à CUIS,

Le Maire,

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Sommaire

| | |
|---|------|
| Le cadre réglementaire | p 2 |
| Objet de la modification | p 3 |
| Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation | p 4 |
| Modification du règlement | p 10 |
| Evaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement | p 12 |
| Articulation du PLU modifié avec les documents d'urbanisme existants | p 13 |
| Superficies des zones avant et après modification | p 14 |
| Liste des emplacements réservés avant et après modification | p 14 |
| Synthèse des incidences du projet sur les éléments du PLU | p 15 |

**PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CUIS**

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Le cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CUIS a été approuvé par délibération en date du 3 mars 2014.

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par Article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article L153-41 précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

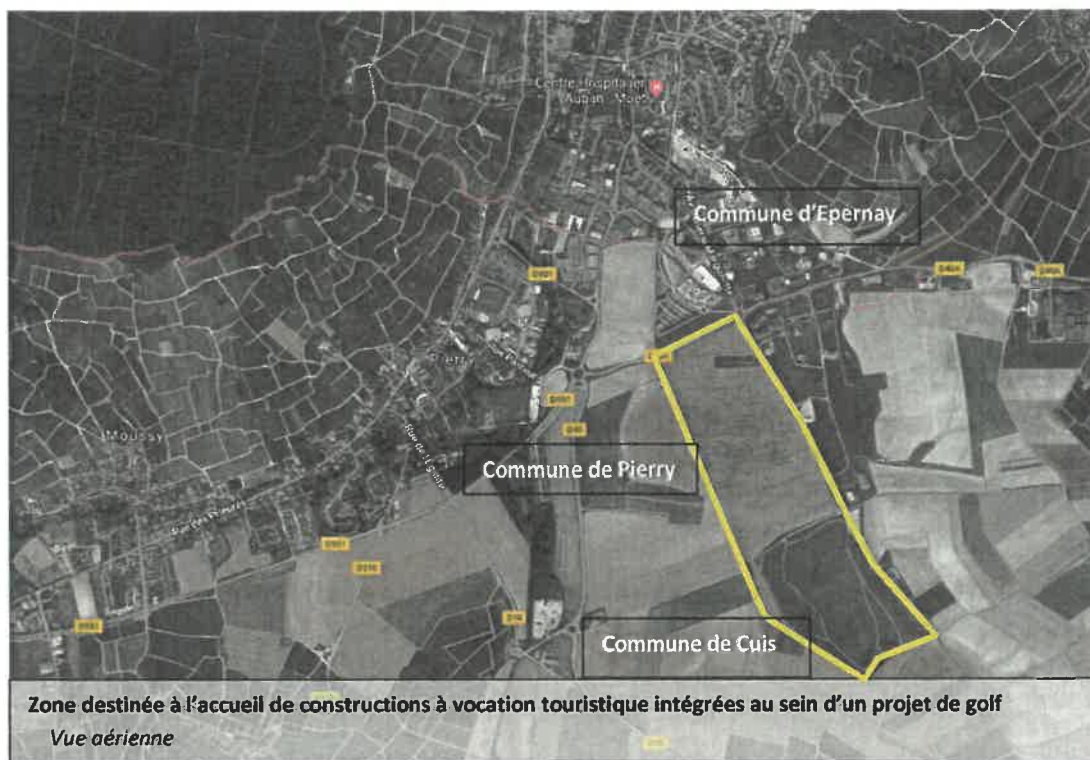
Par ailleurs, les modifications prévues n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision puisqu'elles ne comportent pas de :

- * changement des orientations définies par le PADD
- * réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
- * réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin, l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme précise que les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font ou feront l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée (lancées avant ou après le 1er janvier 2016) continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Objet de la modification



Dans son projet de PLU approuvé le 03/03/2014, la commune de CUIS a inscrit une zone à urbaniser à vocation touristique intégrée au sein d'un projet golfique.

Ce projet golfique d'intérêt intercommunal, (implanté également sur la commune voisine de Pierry), a pour ambition de soutenir l'attractivité touristique du territoire tout en y développant l'économie résidentielle.

Aujourd'hui, afin de favoriser la réalisation de ce projet d'envergure et d'élargir les prospects potentiels, la commune a choisi d'assouplir certaines dispositions réglementaires dans son document d'urbanisme.

Ainsi, l'objet de la modification porte sur :

1 – Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- destinations des constructions autorisées ouvertes aux constructions à usage de résidences de tourisme, pouvant intégrer des activités de services, bureaux ou commerces de moins de 300 m² en support d'une activité touristique, pour l'ensemble du secteur 1AUTd1.

2- Une modification du règlement écrit :

- destinations des constructions autorisées ouvertes aux constructions à usage de résidences de tourisme, pouvant intégrer des activités de services, bureaux ou commerces de moins de 300 m² en support d'une activité touristique, pour l'ensemble du secteur 1AUTd1,
- augmentation de la hauteur maximale autorisée,
- autorisation des toitures terrasses,
- assouplissement des règles de stationnement.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmations

L'OAP n°1 « LES CHAMPS POULIN » relative au secteur du projet golfique vient encadrer la réalisation du projet d'aménagement touristique.

« 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) »*

Il s'agit aujourd'hui de redéfinir l'ensemble résidentiel collectif (1AUTd1) inscrit sur le territoire de CUIS, pour y autoriser les constructions à usage de résidences de tourisme, pouvant intégrer des activités de services, bureaux ou commerces de moins de 300 m² en support d'une activité touristique.

Ainsi, dans la légende du document graphique de cette OAP, il convient de corriger les éléments suivants :

« Edifier un ensemble résidentiel comprenant des résidences de tourisme (6 maximum – 1AUTd1) et des villas de standing (entre 20 et 30 maximum – 1AUTd2) »

devient

« Edifier un ensemble résidentiel comprenant des résidences de tourisme, pouvant intégrer des activités de services, bureaux ou commerces de moins de 300 m² en support d'une activité touristique (1 AUTd1) et des villas de standing (entre 20 & 30 maximum 1AUTd2) »

De plus, l'OAP prévoit initialement un nombre maximum de 6 résidences. Les élus souhaitent retirer ce nombre afin d'élargir les prospects éventuels.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

O.A.P n°1 avant modification

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 d'Agglomération d'Épernay 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

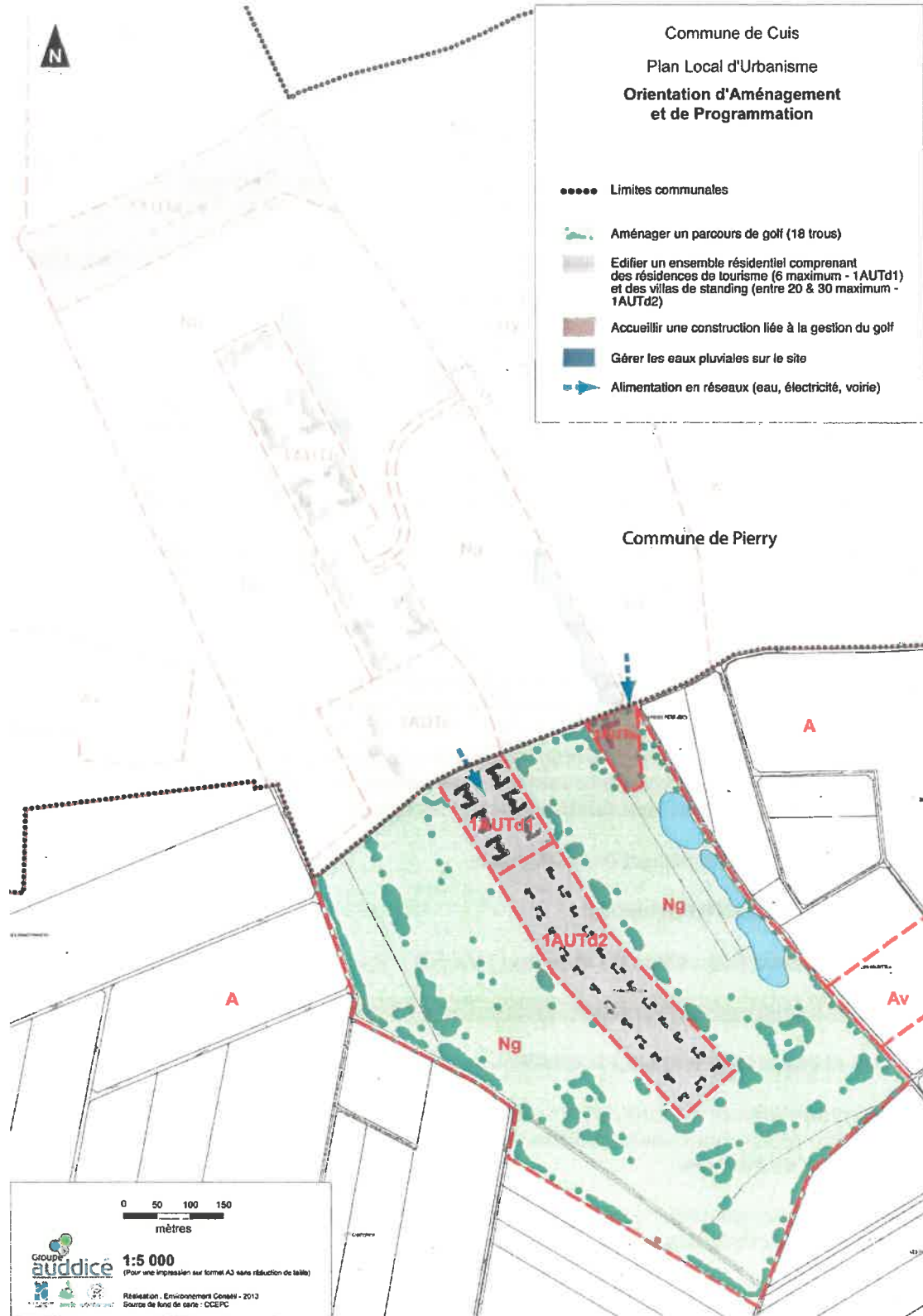
- **Un secteur 1AUTd** comprenant :
 - ✓ **un ensemble de villas de standing** (1AUTd2) : de 20 (minimum) à 30 (maximum) villas ;
 - ✓ **Des résidences de tourisme** (1AUTd1) : 6 maximum.
- **Un secteur 1AUTe** destiné à accueillir une construction liée à la gestion du golf.

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.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Schéma O.A.P n°1 avant modification



PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

O.A.P n°1 après modification

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)** ; *(Destination modifiée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU de la commune de 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

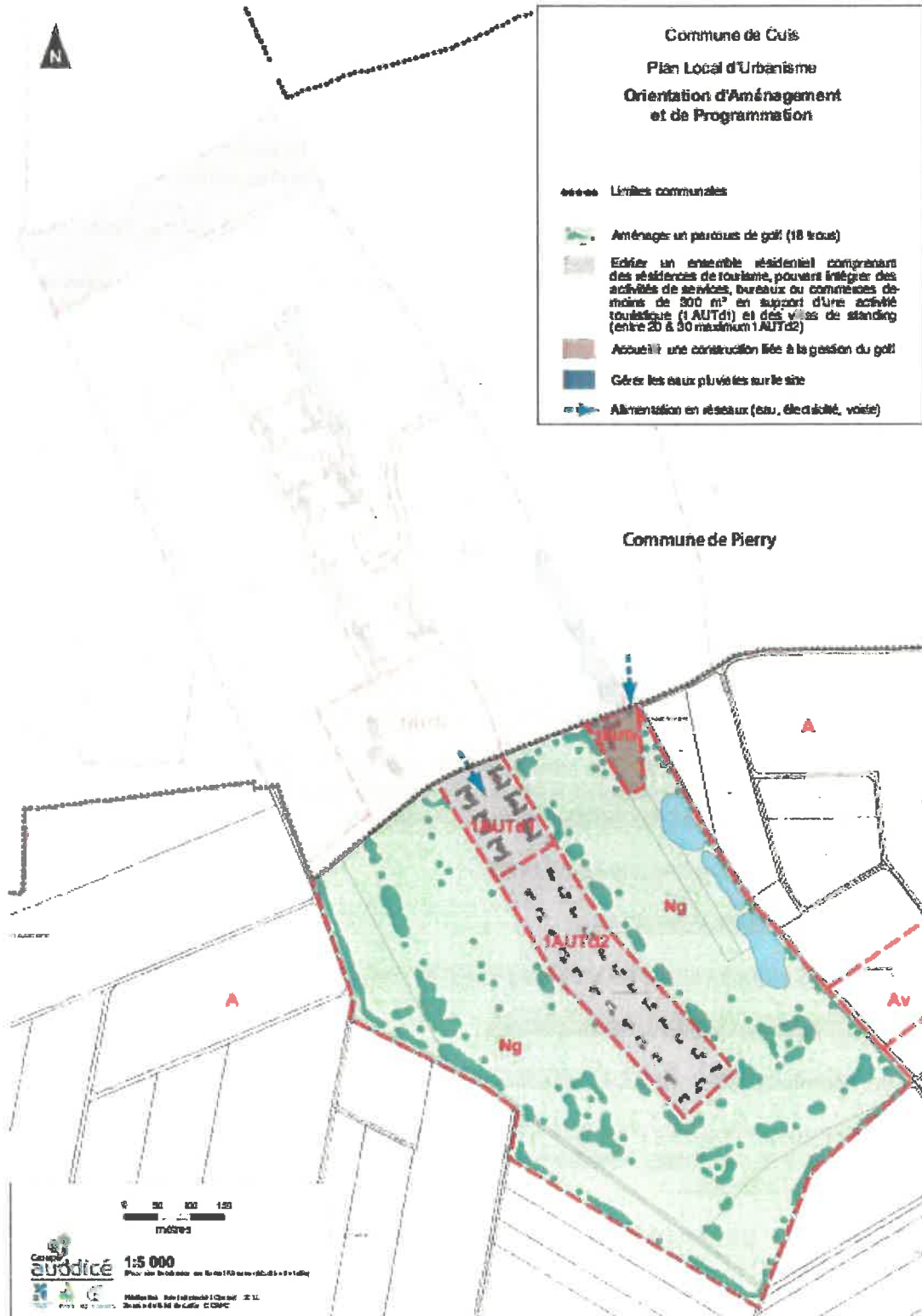
- **Un secteur 1AUTd** comprenant :
 - ✓ **un ensemble de villas de standing** (1AUTd2) : de 20 (minimum) à 30 (maximum) villas ;
 - ✓ **Des résidences de tourisme** (1AUTd1)
- **Un secteur 1AUTe** destiné à accueillir une construction liée à la gestion du golf.

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.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Schéma O.A.P n°1 après modification



PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Modification du règlement écrit

Le secteur concerné par l'OAP est régi par les DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT.

La modification porte sur l'introduction définissant la zone et sur les dispositions relatives aux occupations et utilisations des sols interdites, occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières, hauteur maximale des constructions, aspect extérieur et règles de stationnement.

Modification de l'introduction définissant la zone

Le règlement prévoit initialement que la zone 1AUT comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur 1AUT destiné à accueillir un ensemble de petits collectifs (1AUTd1) et de villas (1AUTd2)
- un secteur 1AUTe destiné à accueillir une construction liée à la gestion du golf.

Il s'agit aujourd'hui de requalifier la première de ces sous-zones, et de faire évoluer le secteur 1AUTd1 pour y autoriser :

- un secteur 1AUTd destiné à accueillir un ensemble de résidences de tourisme (1AUTd1) et de villas (1AUTd2)
- un secteur 1AUTe destiné à accueillir une construction liée à la gestion du golf.

Modification de l'article 1AUT1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Le règlement prévoit initialement que « *les commerces sont interdits.* »

Ces occupations seront désormais autorisées sous conditions – voir article suivant 1AUT2

Modification de l'article 1AUT2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

En lien avec l'article 1AUT1, il sera précisé que dans le seul secteur 1AUTd1, seules sont autorisées les constructions à usage de résidences de tourisme, pouvant intégrer des activités de services, bureaux ou commerces de moins de 300 m² en support d'une activité touristique.

Modification de l'article 1AUT10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions sera augmentée d'un mètre, ainsi, désormais :

Les constructions autorisées sont limitées à R+1.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture ou 8 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Modification de l'article 1AUT11 - Aspect extérieur

Initialement interdits, les élus souhaitent désormais imposer les toitures terrasses végétalisées pour les constructions principales, (excepté en secteur 1AUTe où les toits pentus sont également autorisés), pour une meilleure intégration paysagère au sein du site.

5. Modification de l'article 1AUT12 - Stationnement

Le règlement prévoit initialement le nombre de place exigé par type de constructions et sous-secteurs suivant :

- pour les constructions destinées à l'habitat individuel (1AUTd2) : 2 places de stationnement par logement ;

- pour les constructions destinées à l'habitat collectif (1AUTd1) : 1,5 places de stationnement par logement ;

- pour les constructions destinées à l'hébergement de tourisme : 1 place de stationnement par chambre ou appartement ;

- pour les constructions destinées aux bureaux ou services : 1 place de stationnement par 20m² de surface de plancher ;

Dans la version modifiée du règlement, le nombre de place exigé sera détaillé ainsi :

- pour les constructions destinées à l'habitat individuel (1AUTd2) : 2 places de stationnement par logement ;

- pour les constructions destinées aux résidences de tourisme (1AUTd1) : 1 place de stationnement par logement, chambre ou appartement ;

- 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher pour les activités de services, bureaux, ou commerces.

De plus, il sera précisé que : « Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Le stationnement doit être étudié au regard du fonctionnement du golf et faire l'objet d'un aménagement paysager en vue d'une bonne intégration dans le site. »

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Evaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Cette procédure de modification du P.L.U. concerne une zone 1AUT, prévue dans le P.L.U. approuvé en 2014, donc déjà étudiée et ayant fait l'objet d'une analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

Cette évaluation ainsi que l'exposé de la manière dont le P.L.U. prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement figurent dans la 4ème partie du rapport de présentation du P.L.U. approuvé lors du conseil municipal du 03/03/2014.

Ces chapitre intitulé « INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT » recense et analyse les points suivants :

| | |
|---|------------|
| 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..... | 126 |
| 3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU..... | 129 |

La présente modification du PLU ne porte que sur quelques aspects relatifs à une OAP du PLU et à certaines dispositions du règlement de la zone 1AUT s'y rapportant, sans en changer l'économie générale, elle ne remet en cause ni cette évaluation ni cet exposé.

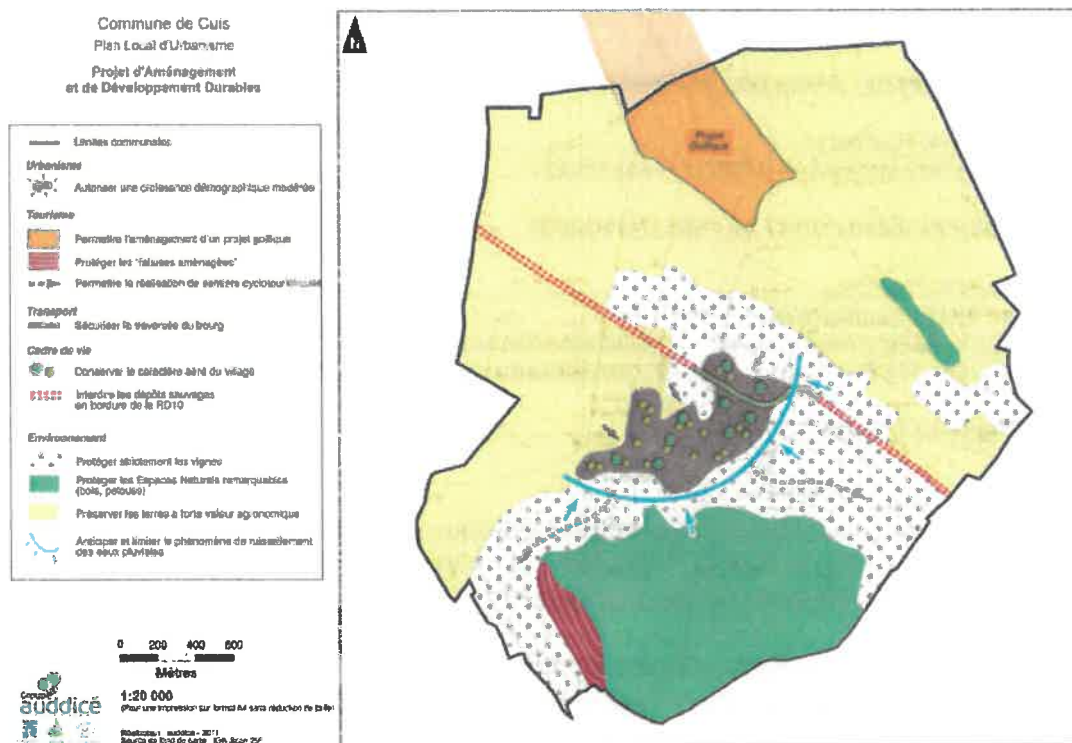
De plus, il faut noter que ce projet golfique a été soumis à des études complémentaires diverses avec notamment un dossier Loi sur l'eau et un dossier Etude d'impact.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Articulation du PLU modifié avec les documents d'urbanisme existants

La modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni aux orientations d'aménagement définies par le P.L.U. depuis 2014. La zone concernée 1AUT y est repérée comme une réserve foncière à vocation économique et touristique intégrée au sein d'un projet golfique.

EXTRAIT DU P.A.D.D.



EXTRAIT DU P.A.D.D.

« 2. ORGANISER L'ACCUEIL ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

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 Poulin » (anciens terrains militaires)

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Les changements envisagés sont également compatibles avec les Orientations générales prévues par le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région (SCOTeR) approuvé le 5 décembre 2018. En effet, le SCOT prévoit bien dans son PADD et son Document d'Orientations et d'Objectifs la réalisation d'un projet golfique au lieu-dit « Les Champs Poulin » et les modifications apportées au PLU dans le cadre de cette procédure ne remettent pas en cause ces orientations.

Superficies des zones avant et après modifications

La modification du PLU proposée ne changera pas l'affectation des surfaces, sachant que la zone concernée restera une zone à urbaniser (AU).

Liste des emplacements réservés avant et après modifications

La modification du PLU proposée n'affectera pas les Emplacements Réservés prévus au PLU.

| 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 |

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUIS

Synthèse des incidences du projet sur les éléments du PLU

Au final, étant donné la prise en compte du projet golfique dans le PLU de CUIS (approuvé en 2014), le projet proposé n'a que des incidences ponctuelles sur les éléments constitutifs du document d'urbanisme :

- il répond aux objectifs du PADD ;
- il ne nécessite pas d'évolution du majeure règlement ;
- il n'engage pas de modification du zonage ;
- il implique la modification ponctuelle des Orientation d'Aménagement et de Programmation avec un changement concernant la désignation des sous-secteurs.