



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel : 03.26.51.53.51

COMMUNE DE CUISLES PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 04 août 2008
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A CUISLES, le

20/10/2008

RECU A LA SOUS-PRÉFECTURE
de REIMS

Le Maire, Jean-Marc MOUSSE :

23 OCT. 2008



REVISION

Projet arrêté le :
25 février 2008

Approuvé le :
04 août 2008



RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	6
MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS.....	8
PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	9
A. <u>DONNEES QUALITATIVES</u>	10
I- LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE	10
II- ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS.....	11
III- ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS	12
3.1. La Communauté de Communes du Châtillonnais.....	12
3.2. Le Syndicat Des Eaux de Sainte-Gemme.	12
3.3. Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR).....	12
3.4. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne.....	13
3.5. Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire.....	13
3.6. S.C.O.T.E.R. et Pays d'Epernay	13
B. <u>LES DONNEES QUANTITATIVES</u>	14
I- LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES	14
1.1. Les activités économiques.....	14
1.2. Vie associative	15
II- LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	15
2.1. Scolaire.....	15
2.2. Bâtiments publics	16

2.3. Les réseaux.....	16
2.3.1 Eau potable.....	16
2.3.2 Assainissement des eaux usées	17
2.3.3 Assainissement des eaux pluviales.....	17
2.4. Déchets et ordures ménagères.....	18
2.5. Transports.....	18
2.6. Servitudes d'utilité publique	18
III- PREVISIONS ECONOMIQUES	19
IV- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	19
DEUXIEME PARTIE.....	20
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	20
I- SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	21
1.1. Situation générale.....	21
1.2. Desserte routière.....	21
1.3. Altimétrie	22
II- CLIMATOLOGIE	23
2.1. Climat.....	23
2.2. Pluviométrie	23
2.3. Température	24
III- RISQUES NATURELS.....	25
3.1. Les mouvements de terrain dans le vignoble champenois	25
3.1.1. Les affaissements et les effondrements.....	27
3.1.2. Les éboulements et les écroulements	27
3.1.3. Les glissements de terrains.....	27
3.1.4. Equilibre des glissements de terrain.....	29
3.1.5. Glissement de type circulaire	30

3.1.6. Glissement plan	31
3.1.7. Fluage	31
3.1.8. La solifluxion et les coulées boueuses	32
3.1.9. Indices topographiques.....	32
3.2. Les inondations	34
IV- RISQUES TECHNOLOGIQUES	34
V- LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT	35
5.1. Le paysage.....	35
5.1.1. La vallée du ruisseau de la Maquerelle	35
5.1.2. Le village.....	37
5.1.3 Le coteau Ouest.....	39
5.1.4 Le coteau Est	40
5.2. Les boisements	41
5.3. La faune.....	42
5.3.1. L'avifaune	42
5.3.2. La faune terrestre.....	45
5.3.3. Le gros gibier	45
5.3.4. Les insectes	46
5.4. Flore	46
5.4.1. Zones boisées	46
5.4.2. Flore	47
5.5. Les milieux naturels	47
5.6. Cours d'eau : Le Ruisseau de la Maquerelle.....	47
VI- LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN.....	49
VII- PROTECTION DU PATRIMOINE	54
7.1. Le patrimoine architectural	54
7.2. Le patrimoine archéologique.....	54

TROISIEME PARTIE.....	56
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.	56
A. <u>LES OBJECTIFS DU P.L.U.</u>.....	57
I- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	57
1.1. Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région.....	57
1.2. Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR).....	59
II- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES	62
2.1. Environnement	62
2.2. Milieux naturels et paysages	63
2.3. Urbanisation groupée	63
2.4. Nuisances	63
III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-1-3° du Code de l'Urbanisme).....	63
3.1. Risques technologiques	63
3.2. Risques naturels	64
IV- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	64
B. <u>LES ZONES URBAINES</u>.....	66
I- LES SUPERFICIES.....	66
II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U	68
2.1. Règlement de la zone UC.....	69
2.2. Règlement de la zone UD	76
C. <u>LES ZONES A URBANISER</u>.....	84
I- LES SUPERFICIES.....	84
II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE	85

D. <u>LA ZONE AGRICOLE</u>	87
I- LES SUPERFICIES.....	87
II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE.....	88
E. <u>LA ZONE NATURELLE</u>	95
I- LES SUPERFICIES.....	95
II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE.....	95
F. <u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>	99
I- LES ESPACES BOISES	99
II- LES EMPLACEMENTS RESERVES	99
III- OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS.....	100
G. <u>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	101

AVANT-PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe, dans le cadre des orientations des Schémas de Cohérence Territoriale s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut :

- 1° préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits 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° 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 ;
- 4° 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 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 5° 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 aux transports publics 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 ;
- 6° 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° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 8° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

- 9° 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 ;
- 10° Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 11° 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 ;
- 12° 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.

Le dossier du P.L.U. se compose des documents suivants :

- **le projet d'aménagement et de développement durable ;**
- **les orientations d'aménagement ;**
- **le rapport de présentation ;**
- **le règlement d'urbanisme ;**
- **la liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés ;**
- **le plan des zones ;**
- **le plan des servitudes d'utilité publique ;**
- **les annexes sanitaires.**

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable 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.

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet.

Il peut être révisé ou modifié à l'initiative de la commune ou bien à la demande de l'Etat si le plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général.

MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS

Pour connaître le droit à construire sur une parcelle :

- repérer sur le plan de zones dans quelle zone se trouve insérée la parcelle ;
- lire sur le règlement au chapitre relatif à cette zone les règles fixant les types d'utilisation et d'occupation des sols autorisés et ceux interdits (articles 1 et 2), les règles d'implantation et de construction imposées (articles 3 à 13), la surface maximale de plancher que l'on a le droit de construire (articles 14 et 15).
- vérifier sur le plan des servitudes et le plan de zonage, si le terrain est ou non grevé par une servitude d'utilité publique ou un emplacement réservé. Si oui se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique qui précise le contenu de la servitude.

PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL

A partir de l'analyse des données actuelles de la commune, le diagnostic prévu par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme est établi au regard des prévisions économiques et démographiques.



A. DONNEES QUALITATIVES

I- LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

Les données administratives de la commune de CUISLES sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

Surface	296 hectares
Département	Marne (51)
Arrondissement	Reims
Canton	Châtillon-sur-Marne
E.P.C.I.	Communauté de Communes du Châtillonnais

Le canton de Châtillon-sur-Marne comprend 19 communes couvrant 27951 hectares.
La population du canton est en légère augmentation :

Année	1975	1982	1990	1999	2006
Nb habitants	3781	3756	3975	3939	4068

Le canton de Châtillon-sur-Marne est situé au sud-ouest du département de la Marne. Il est limitrophe des départements de l'Aisne et de la Seine et Marne. La commune de Châtillon-sur-Marne constitue le « bourg-centre », avec la présence de nombreuses infrastructures, commerces, services et équipements.

Sur le plan économique, Châtillon-sur-Marne accueille des activités industrielles, artisanales et de nombreux commerces.
Les communes du canton sont essentiellement agricoles et artisanales : viticulture, agriculture performante et collecte des céréales par des silos de grandes capacités.

II- ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Le Plan d'Occupation des Sols de CHÂTILLON-SUR-MARNE dont faisait partie la commune de CUISLES a été approuvé le 6 juillet 1999.

Tableau des superficies de zones en fonction de l'évolution du plan d'occupation des sols, pour la commune de CUISLES :

POS 1999			PLU 2008			
ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)
UCb	4,17	6,48	UC	5,86	5,86	12,62
UD	2,31		UD	2,42	6,76	
			UDa	4,34		
NA	1,66	1,66	AU2	3,40	3,40	3,40
NB	4,91	4,91	-	-		
NC	175,10	210,54	A	172,53	209,39	209,39
NCa	35,44		Aa	35,98		
			Ah	0,88		
ND	72,08	72,08	N	70,26	70,26	70,26
TOTAL	295,67	295,67	TOTAL	295,67	295,67	295,67

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi S.R.U, a réformé le Code de l'Urbanisme. Depuis lors, l'ancienne désignation de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été remplacée par celle de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et les Schémas Directeurs ont été transformés en Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Désormais les plans locaux d'urbanisme doivent porter sur l'intégralité du territoire communal.

La révision du plan d'occupation des sols de la commune a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 26 juillet 2004. Le futur document d'urbanisme qui résultera de cette révision devra dès lors respecter la structure d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire communal est compris dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER).

III- ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS

La commune de CUISLES fait partie des organismes suivants.

3.1. La Communauté de Communes du Châtillonnais

Elle regroupe les communes d'ANTHENAY, BASLIEUX-SOUS-CHÂTILLON, BELVAL-SOUS-CHÂTILLON, BINSON-ORQUIGNY, CHAMPLAT ET BOUJACOURT, CHÂTILLON-SUR-MARNE, CUCHERY, CUISLES, JONQUERY, LA NEUVILLE-AUX-LARRIS, OLIZY-VIOLAINE, PASSY-GRIGNY, REUIL, VANDIERES et VILLERS-SOUS-CHÂTILLON, soit une population de 3487 habitants au recensement de l'année 2006.

Ses compétences sont :

- l'assainissement ;
- la voirie intercommunale ;
- les transports scolaires ;
- l'élaboration de schémas directeurs et de secteur ;
- la politique du logement et des programmes locaux de l'habitat ;
- le soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi ;
- la collecte, le traitement et l'élimination des ordures ménagères et des déchets.

Le siège de la communauté de communes est établi à Châtillon-sur-Marne.

3.2. Le Syndicat Des Eaux de Sainte-Gemme.

Il regroupe les communes de CUISLES, JONQUERY, OLIZY-VIOLAINE et SAINTE-GEMME, soit une population de 658 habitants au recensement de l'année 2006.

La vocation de ce syndicat est l'alimentation en eau potable.

Le siège du syndicat est établi à Sainte-Gemme.

Le syndicat alimente également en eau les communes d'Aougnay et Passy-Grigny.

3.3. Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR).

Le PNRMR a été créé le 28 septembre 1976.

Le Parc de la Montagne de Reims, au titre des parcs naturels régionaux, a pour mission de :

- protéger le patrimoine naturel et culturel riche et menacé, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ;
- contribuer à l'aménagement des territoires ;
- contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie ;
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines précités et de contribuer à des programmes de recherche.

La commune de CUISLES, alors associée à celle de Châtillon-sur-Marne, a renouvelé son adhésion au Syndicat Mixte du Parc et a validé sa charte par délibération en date du 19 mars 1996.

3.4.Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne.

Il regroupe 602 communes du département qui en compte 619 au total.

Il a pour but le contrôle des réseaux de la concession, la coordination des effacements de réseaux et des renforcements.

Son siège est établi à Châlons-en-Champagne.

3.5.Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire

Il regroupe les communes pour l'organisation des transports scolaires pour le collège de Mareuil-le-Port.

3.6. S.C.O.T.E.R. et Pays d'Epernay

La commune de CUISLES est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (S.C.O.T.E.R.).

B. LES DONNEES QUANTITATIVES

La commune de CUISLES a été indépendante jusqu'en 1973.

A cette date, profitant d'une nouvelle loi concernant l'association et/ou la fusion des communes, la commune de CUISLES s'associe avec la commune voisine de CHATILLON-SUR-MARNE.

En tant que commune associée, Cuisles dispose de deux conseillers municipaux au conseil de Châtillon-sur-Marne. Ces conseillers sont élus par les habitants de Cuisles.

Un de ces conseillers occupe la fonction de maire délégué.

Cependant, la commune de Cuisles n'étant pas fusionnée avec celle de Châtillon-sur-Marne, elle conserve son état civil.

Cette association fonctionne jusqu'en 2006. Lors de cette année, à la suite de dissensions, la commune de CUISLES a décidé de quitter l'association qu'elle formait avec la commune de Châtillon-sur-Marne, la décision étant prise par délibération en date du 1^{er} mars 2006.

Du fait de ces nombreuses années d'association, il n'existe pas de chiffres statistiques sur la commune de CUISLES, seule la commune de Châtillon-sur-Marne ayant été référencée par l'INSEE en englobant les données de Cuisles. Par conséquent il n'est pas possible de suivre l'évolution de cette commune, seul un état des lieux primaire peut être fait.

La population est actuellement de 140 personnes.

I- LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES

1.1. Les activités économiques

La principale activité économique de la population de Cuisles est la viticulture. Elle représente 90% de l'activité du village.

Pour l'année 2006, 22 déclarations de récolte ont été reçues en mairie.

La superficie bénéficiant de l'appellation « Champagne » est d'environ 36 hectares soit 12,2% de la superficie du territoire communal. La quasi-totalité de cette superficie est actuellement plantée en vigne.

Sept personnes sont double-actifs en ayant à la fois un emploi en dehors du village et une activité de viticulture.

Deux exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation au village.

Il n'y a pas de commerces sur le territoire communal.

Deux boulangers ambulants desservent le village, chacun à raison de 6 jours sur sept.

Il n'existe pas d'activités artisanales, de professions libérales ou de services implantés sur la commune.

La seule administration présente est la mairie.

Pour le tourisme, un gîte rural pouvant accueillir quatre personnes est implanté au cœur du village.
Au château, 6 chambres d'hôtes sont disponibles.

1.2. Vie associative

La vie associative est assurée par :

- KRAPPA Villa, association des jeunes de la commune qui assure notamment la gestion de la fête patronale et un arbre de Noël ;
- L'association de fleurissement qui gère tout ce qui concerne l'animation du village, des sorties thématiques, fête de Saint-Vincent ;
- L'association pour la sauvegarde du patrimoine assure notamment l'entretien de l'intérieur de l'église.

II- LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.1. Scolaire

La commune de CUISLES fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes d'Anthenay, Châtillon-sur-Marne, Jonquery, Olizy-Violaine et Vandières. Pour les classes de maternelle et d'enseignement primaire.

L'école maternelle compte une petite et une grande section.

L'enseignement primaire est assuré du cours préparatoire au cours moyen deuxième année.

Toutes les classes se trouvent à Chatillon-sur-Marne.

Le transport scolaire est assuré par la communauté de communes du Châtillonnais. Il est assuré matin midi et soir.

Une cantine périscolaire est assurée à Châtillon.

Le collège se trouve à Mareuil-le-Port, commune distante de 8 kilomètres.

Le transport scolaire est assuré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire.

Le lycée où se rendent principalement les adolescents est à Epernay, commune distante de 22 kilomètres.

Le transport est assuré par le Conseil Général de la Marne.

2.2. Bâtiments publics



Le bâtiment de la mairie accueille également un logement.

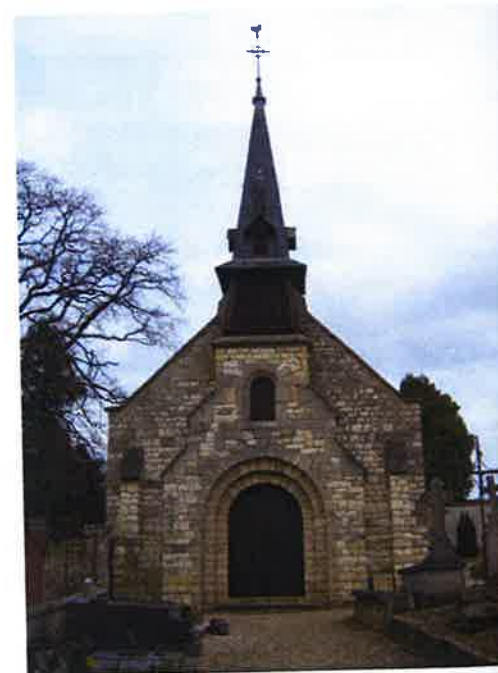
Une aire de repos, de pique-nique et de jeux se trouve derrière la mairie. L'aire de jeux dispose de deux poteaux de basketball, un poteau de football, un mur de frappe notamment pour un entraînement de tennis.

La commune dispose d'une salle des fêtes pouvant recevoir soixante personnes.

L'ancienne remise à pompes est utilisée comme local technique pour les besoins communaux.

Un ancien lavoir se trouve au centre du village.

L'église, située près du château, est totalement à l'écart du village. Elle présente une forme de clocher atypique pour la région.



2.3. Les réseaux

Toutes les constructions de la commune sont alimentées par les réseaux Téléphone et EDF basse tension. Par contre le territoire communal n'est pas desservi par la téléphonie mobile. L'internet est assuré par le réseau haut débit ADSL. Il n'y a pas de réseau de gaz sur le territoire.

2.3.1 Eau potable

Toutes les constructions de la commune sont desservies en eau potable.

La commune ne dispose pas de captage d'eau potable.

Le réseau d'eau de CUISLES est alimenté par le captage de Sainte-Gemme.

L'eau est pompée dans ce captage profond. Un premier refoulement envoie l'eau au château d'eau d'Olizy-Violaine.

Depuis ce château d'eau, l'eau est dirigée par gravité vers les réservoirs de Cuisles. Ils sont situés au nord-ouest du village, à 160 mètres de la rue principale. La capacité des réservoirs est de deux fois 100 m³.

La distribution s'effectue par gravité dans tout le village.

La défense incendie est assurée par le réseau d'eau potable à l'aide de quatre poteaux incendie répartis dans la rue principale. Le pompage peut également être fait dans un réservoir destiné à la défense incendie. L'ancien lavoir peut également servir au pompage.

L'adduction d'eau est gérée par le syndicat des Eaux de Sainte-Gemme.
Le réseau est affermé à la société Lyonnaise des Eaux.

2.3.2 Assainissement des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Cependant, en bordure de la route départementale 224 les constructions isolées du village, dont le château, ne disposent pas du réseau d'assainissement des eaux usées.

Les rues de la Rabotterie, la Fontaine, et de la Palette sont équipées avec un réseau unitaire récupérant à la fois les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutes les autres rues sont équipées d'un réseau séparatif collectant les eaux usées.

Les eaux usées sont dirigées vers un système d'assainissement collectif composé d'un décanteur-digester suivi d'un plateau tellurien. Une fois les eaux épurées, le rejet se fait dans le ruisseau de « La Maquerelle ».

Malheureusement, ce système d'épuration est hors d'âge et nécessite une rénovation totale. Cette rénovation est actuellement programmée dans les travaux de la communauté de commune du Châtillonnais qui a la compétence pour l'assainissement.

Le schéma d'assainissement de Cuisles a été étudié par la communauté de communes du Châtillonnais. Le prochain système d'épuration devrait être de type lagunage ayant une capacité 200 équivalent-habitants en prenant en compte une surface de 15 m² par habitant.

2.3.3 Assainissement des eaux pluviales

Dans les rues de la Rabotterie, la Fontaine, et de la Palette, les eaux pluviales sont absorbées par le réseau unitaire et sont donc dirigées vers le système collectif d'assainissement des eaux usées.

Dans les autres rues, les eaux pluviales des voiries sont recueillies par un réseau indépendant des eaux usées.

Ce réseau permet également de recueillir les eaux pluviales des propriétés privées riveraines. Quelques maisons et constructions anciennes rejettent encore leurs eaux pluviales au caniveau. Actuellement, seules six maisons ne sont pas raccordées au réseau des eaux pluviales, notamment les constructions près du château.

Les eaux pluviales collectées sont rejetées directement, sans prétraitement, dans le ruisseau dit de « La Maquerelle », en quatre points de rejet.

2.4. Déchets et ordures ménagères

Le ramassage des déchets ménagers de la commune de CUISLES est une compétence de la communauté de communes du Châtillonnais. La gestion du ramassage des ordures ménagères et autres déchets, ainsi que du tri sélectif et de la déchetterie est assurée.

Le tri sélectif est appliqué aux :

- ordures ménagères ;
- corps creux, papiers et cartonnages ;
- verres par apport volontaire.

La collecte est assurée une fois par semaine. Pendant les vendanges, elle a lieu deux fois par semaine.

Une benne d'apport volontaire pour les verres est mise à la disposition des habitants sur la place des Fêtes.

Une benne est également destinée à la collecte des « bidules », appellation utilisées pour les capsules aluminium et polyuréthane utilisées pour les bouteilles de champagne.

Une fois par an, le Parc Régional Naturel de la Montagne de Reims assure une collecte des housses et sacs plastiques en tout genre.

Une déchetterie est à la disposition des habitants sur la commune voisine de Châtillon-sur-Marne. Les déchets verts peuvent également y être apportés.

2.5. Transports

Les seuls transports collectifs présents sont ceux destinés à la desserte des écoles, collège et du lycée.

2.6. Servitudes d'utilité publique

Le territoire communal est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- EL7 : servitudes d'alignement, matérialisées sur le plan de zonage n°2 ;
- I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- PT3 : servitudes relatives aux réseaux de télécommunication ;
- T7 : servitudes relatives à la circulation aérienne (concerne tout le territoire communal).

Parmi les documents du Plan local d'urbanisme, ces servitudes font l'objet d'une liste précisant : leur Code, dénomination, description, l'acte d'institution de la servitude ainsi que le service responsable de leur gestion.

De plus, dans le dossier annexe du Plan Local d'Urbanisme, le recueil des servitudes d'utilité publique procède à leur description.

III- PREVISIONS ECONOMIQUES

L'essentiel de l'activité économique de la commune repose sur la viticulture et l'agriculture. En matière de construction, cette activité peut nécessiter soit de compléter les constructions existantes actuellement dans le village, soit d'avoir besoin de s'affranchir des contraintes liées à une implantation dans le village et dans ce cas de construire un ensemble de nouveaux bâtiments à l'extérieur du village.

L'accueil de l'artisanat est possible à l'intérieur du village. Cependant, compte tenu de la structure très dense des constructions du village, l'activité exercée ne doit pas constituer une gêne à l'intérieur de la zone d'habitat, ce qui limite le type d'artisanat pouvant être accueilli.

L'installation de professions libérales ne poserait pas de problème particulier à condition de disposer de locaux adaptés à l'activité.

L'implantation de services ou de commerces est illusoire du fait de la dimension du village et communes environnantes, et de la présence de ceux-ci dans les communes proches tels que Châtillon-sur-Marne ou Mareuil-le-Port.

L'accueil du tourisme déjà présent sous la forme de chambres d'hôtes et d'un gîte peut être complété, plutôt par le développement de l'existant que par de nouvelles structures qui viendraient en concurrence.

IV- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune présente peu de possibilités pour la création de nouveaux terrains à bâtir. L'augmentation de la population par le flux migratoire entrant ne peut donc pas constituer l'essentiel du développement démographique.

Le logement locatif pourrait être développé par la rénovation des logements vacants ou la transformation de constructions pour créer des logements. Cette solution permet à la commune d'avoir un roulement qui maintient le niveau de population. Mais cette solution ne dépend que de la volonté des propriétaires privés de valoriser leur patrimoine.

Le solde naturel de la population (décès/naissances) doit également être pris en compte dans le développement démographique de la commune dans la mesure où les enfants des habitants, lorsqu'ils deviennent adultes et trouvent un emploi dans les environs, souhaitent généralement s'établir dans leur village d'origine. Cela peut entraîner de nouveaux besoins de logement.

Les prévisions de croissance démographique peuvent donc être raisonnablement estimées sur la base des dernières années à savoir un taux global de croissance de l'ordre de 1% annuel, si des terrains ou des logements sont disponibles.

A défaut de terrains à bâtir disponibles ou de logements, la population stagnera dans un premier temps avant d'entamer une diminution due au vieillissement de la population (solde naturel) et au départ des enfants de la commune arrivés à l'âge adulte (solde migratoire).

DEUXIEME PARTIE
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Situation générale

Située dans le quart nord-ouest du département de la Marne, la commune de CUISLES fait partie de l'arrondissement de REIMS.

Il s'agit d'une commune à la fois agricole et viticole, comptant 140 habitants.

Les agglomérations les plus proches sont respectivement :

- DORMANS à 16 kilomètres, chef-lieu de canton, 3.165 habitants.
- EPERNAY à 22 kilomètres, sous-préfecture du département de la Marne, 28.000 habitants (agglomération de 35.300 habitants) ;
- REIMS à 30 kilomètres, sous-préfecture du département de la Marne, 185.164 habitants.

1.2. Desserte routière

Le territoire communal est traversé par la route départementale 224 orientée sud-nord. Le tracé de cette route sinueuse suit la vallée du ruisseau dit de « La Maquerelle » sur le coteau Est.

Vers le sud, cette route rejoint la RD24 issue d'une vallée adjacente, et permet de rejoindre la vallée de la Marne.

Vers le Nord, la route remonte les cours d'eau successifs en poursuivant dans la même vallée, puis elle escalade le coteau en fond de vallée pour atteindre le plateau et le bourg de Ville-en-Tardenois. De là, il est possible de rejoindre au Nord l'agglomération rémoise par la route départementale 380.

Cette route ne dessert pas directement le village, elle passe à environ 500 mètres des premières constructions du village. Cependant, elle passe à proximité du château et des quelques maisons isolées du village.

La route départementale 224^E constitue un embranchement de la précédente et permet de desservir le village. Elle forme une boucle d'environ 1,4 kilomètres. Dans sa traversée du village, elle constitue la rue principale.

Sur le flanc Ouest de la vallée, la voie communale n°11 permet de rejoindre la commune voisine de Châtillon-sur-Marne. Elle dessert notamment la partie vignoble et elle est très utilisée par les engins agricoles. Son état actuel dissuade de l'emprunter pour simplement transiter dans l'espace agricole. Cette voie se raccorde sur la rue principale du village à l'extrémité sud de celui-ci.



Vers le nord, la rue principale se poursuit grâce à la voie communale n°10. Plus rapidement que la RD224, elle escalade le flanc de vallée pour atteindre le plateau et le village voisin d'Olizy-Violaine. Au delà, il est possible de rattraper la RD 380 et de se diriger soit vers Reims soit vers l'autoroute A4 au péage d'Anthenay.

Toujours sur le flanc Ouest de la vallée, une seconde voie communale est tracée à mi-coteau au cœur du vignoble. Là encore, son état ne permet de l'utiliser que pour les besoins de la desserte agricole, et de toute façon elle ne mène qu'au massif forestier s'étendant sur le plateau, sans avoir de réel débouché sur une autre voie.

Le reste du territoire communal est desservi par des chemins ruraux et sentes rurales. Quelques chemins d'Association foncière sont également présents dans la partie agricole du territoire. Ils résultent du remembrement rural dont a bénéficié la commune en 1986.

1.3. Altimétrie

Le territoire communal est constitué d'une vallée très étroite dans le fond de laquelle coule le ruisseau de la Maquerelle, et d'une partie de plateau sur le côté Ouest du territoire.

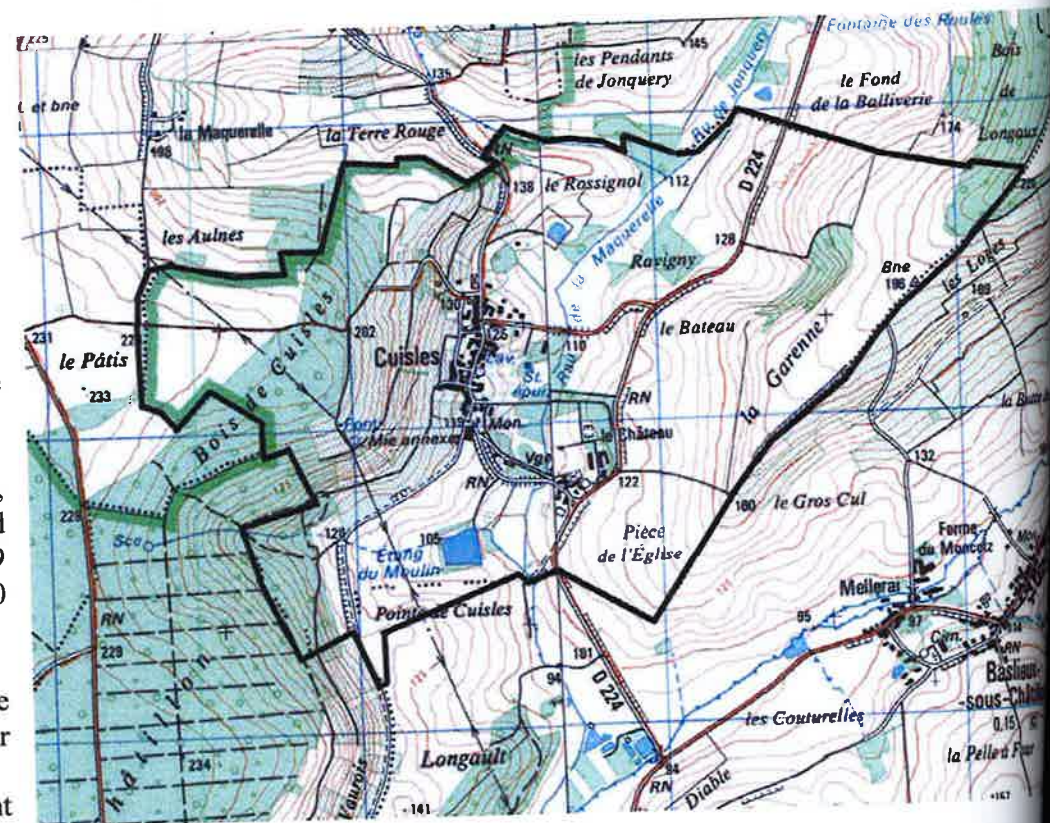
L'altitude la plus faible se trouve à l'extrémité sud de la commune au niveau du ruisseau de la Maquerelle. L'altitude est alors d'environ 100 mètres ;

Le fond de vallée remonte vers le nord sur une longueur d'environ 1,8 kilomètres, pour atteindre une altitude de 115 mètres à l'extrémité du territoire communal. La pente moyenne est donc de l'ordre de 1%.

Le village est établi sur le coteau Ouest de la vallée, légèrement en hauteur par rapport au fond de vallée, et au pied du coteau viticole. L'altitude de la rue principale varie de 119 à 125 mètres. L'arrière du village atteint la cote de 130 mètres.

Le coteau Ouest, entièrement occupé par la vigne, présente une forte pente. La dénivelée passe de 130 à 202 mètres sur une distance de 370 mètres soit une pente de 20%.

Au-delà, les bois s'étendent sur le haut du coteau puis ce sont



des terres de culture qui sont présentes sur le plateau. L'altitude s'élève encore quelque peu mais doucement pour atteindre 230 mètres. C'est l'altitude la plus importante qui est atteinte en limite du territoire, près de la commune d'Anthenay.

Le flanc Est de la vallée présente également de fortes pentes mais cependant moins importantes que sur le versant opposé : les pentes sont de l'ordre de 10 à 11%. Mais l'altitude atteinte est sensiblement la même avec 226 mètres à l'extrémité nord-est du territoire communal.

II- CLIMATOLOGIE

2.1. Climat

Située à l'est de l'Ile-de-France, la région de CUISLES constitue une zone de transition entre les climats océanique et continental, même si son climat présente une dominante océanique.

Il en résulte des hivers relativement doux et des étés tempérés.

L'influence du climat continental se fait sentir par de brèves pointes extrêmes des températures :

- température minimale absolue : - 21°C le 6 janvier 1985.
- température maximale absolue : 38,3°C le 28 juin 1947.

En ce qui concerne les températures et la pluviométrie, les données météorologiques ont été relevées par la Météorologie Nationale au poste d'Avize situé au Sud Est d'Epernay.

2.2. Pluviométrie

Les hauteurs moyennes mensuelles des précipitations sur une période de 24 ans (1976 à 2000) sont les suivantes (en mm) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
62.9	52.4	60.4	52.8	54.6	58.5	51.9	40.4	53.9	70.3	60.6	76.1	694.8

Tableau 1 : Valeurs moyennes mensuelles de précipitations sur 24 ans

A la vue de ce tableau, il apparaît que les pluies se trouvent bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum pour les mois d'octobre et décembre.

Cette répartition homogène de la pluviométrie se trouve confirmée par le tableau suivant, qui présente, pour la même période d'observation, le nombre moyen mensuel de jours de précipitations.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Rr $\geq$ 1mm	10.9	9.8	11.4	9.6	10.4	9.3	7.2	6.4	8.0	9.7	10.1	11.8	114.7
Rr $\geq$ 5 mm	4.4	3.5	4.8	3.9	4.4	3.9	3.4	2.4	3.8	4.6	4.3	5.3	48.5
Rr $\geq$ 10 mm	1.7	1.0	1.4	1.5	1.4	1.8	1.7	1.1	1.6	2.4	1.9	2.5	20.0
Total	17	14.3	17.6	15	16.2	15	12.3	9.9	13.4	16.7	16.3	19.6	183.30

Tableau 2 : Nombre moyen mensuel de jours de précipitations (Rr : hauteur quotidienne des précipitations)

2.3. Température

Sur la période 1976 à 2000, les températures moyennes mensuelles ont été les suivantes (en degrés C°) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
5.1	6.7	11.0	14.2	18.9	21.7	24.4	24.5	20.4	15.4	9.1	6.4	14.8

Tableau 3 : Moyennes mensuelles des températures maximales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
0.0	0.0	2.8	4.4	8.6	11.3	13.1	12.4	9.6	6.5	2.9	1.5	6.1

Tableau 4 : Moyennes mensuelles des températures minimales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
2.5	3.4	6.9	9.3	13.7	16.5	18.8	18.5	15.0	10.9	6.0	4.0	10.5

Tableau 5 : Températures moyennes mensuelles

Si, comme le montrent les moyennes précédentes, les étés restent tempérés et les hivers relativement doux, le nombre de jours de gelée est par contre important.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Tx $\geq 30^{\circ}\text{C}$					0.1	1.3	3.8	3.0	0.2				8.4
Tn $\geq 25^{\circ}\text{C}$				0.4	4.2	7.5	14.2	14.4	3.9	0.3			44.9
Tx $\leq 0^{\circ}\text{C}$	3.4	2.5	0.2								1.0	2.3	9.5
Tn $\leq 0^{\circ}\text{C}$	14.3	13.7	7.6	2.7	0.0				0.0	2.3	8.7	11.4	60.8
Tx $\leq -5^{\circ}\text{C}$	5.0	4.2	0.6							0.1	1.7	3.0	14.6
Tn $\leq -10^{\circ}\text{C}$	1.4	0.7									0.2	0.5	2.8

Tableau 6 : Nombre moyen mensuel de jours de gelée (Tn : température minimale, Tx : température maximale)

III- RISQUES NATURELS

3.1. Les mouvements de terrain dans le vignoble champenois

(Source : Mémoire d'Ingénieur - Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes - F. TESSIER - 1992)

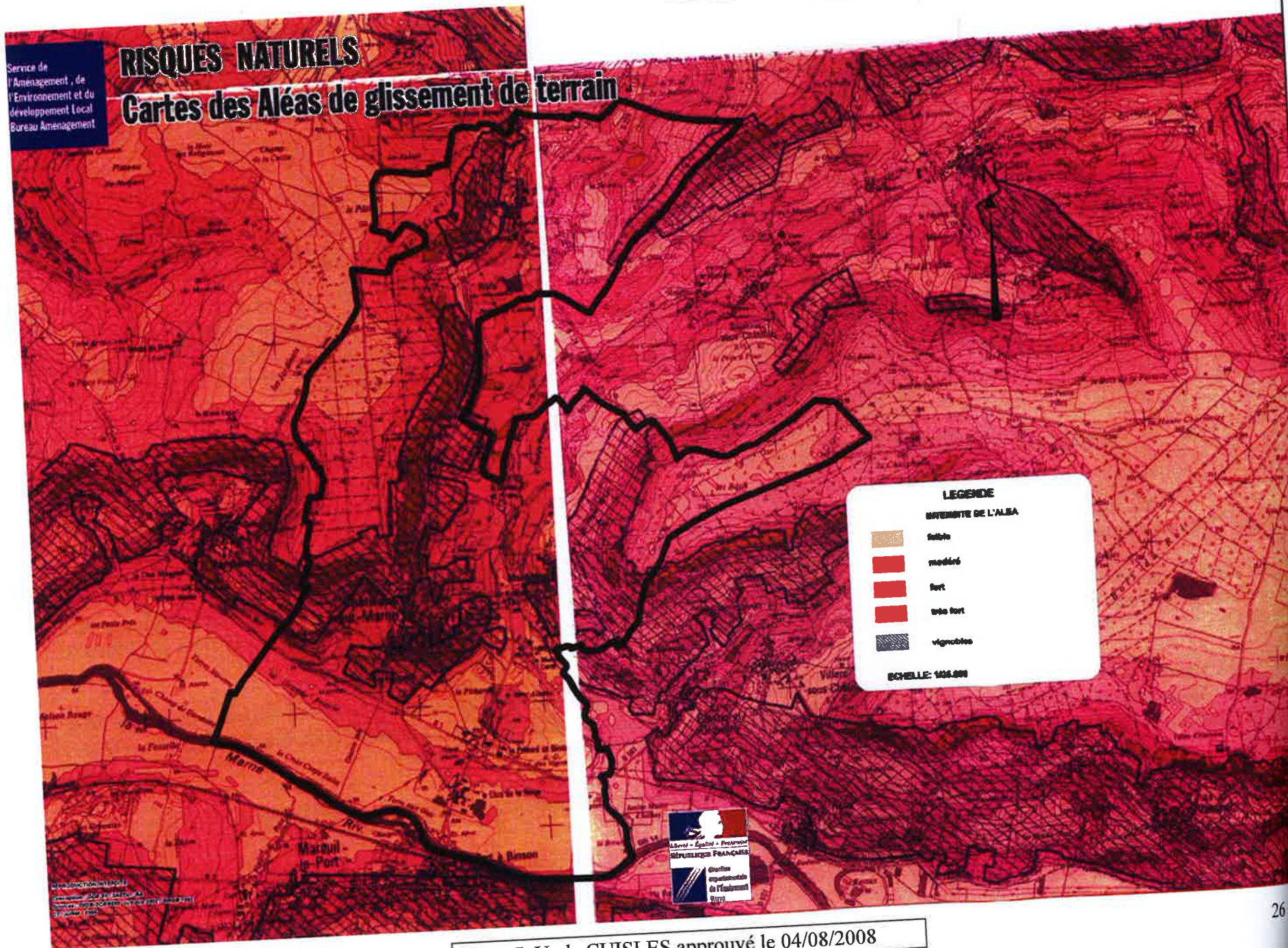
Une étude du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) datant de 1992, à l'échelle de la région du vignoble Champenois, a déterminé des classes d'aléa faible à fort sur l'ensemble du territoire de la commune. A titre indicatif, la cartographie de ces aléas est présentée ci-après.

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques naturels Mouvement de Terrain (PPRnMT), Côte Ile-de-France secteur de la vallée de la Marne, a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 03 avril 2003. Les études en cours devraient permettre d'apprécier la pertinence de ces zones d'aléas afin de déboucher sur un document réglementaire qui sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Service de
l'Aménagement, de
l'Environnement et du
développement Local
Bureau Aménagement

RISQUES NATURELS

Cartes des Aléas de glissement de terrain



Un mouvement de terrain est un mouvement de masse. Les volumes concernés sont très variables de quelques mètres cubes à plusieurs milliers lorsqu'ils intéressent des pans entiers de montagne. Ces mouvements de masse ont pour but de rétablir un équilibre sur un versant instable. Le principal moteur de ce phénomène est toujours la pesanteur, mais l'eau joue aussi un grand rôle, car elle peut modifier les propriétés physiques des roches et favoriser les glissements. Ces mouvements de terrain peuvent être classés en quatre catégories :

- les affaissements et les effondrements.
- les éboulements et les écroulements.
- les glissements de terrain.
- les coulées boueuses.

3.1.1. Les affaissements et les effondrements

Ils sont dus aux vides importants qui existent à une certaine profondeur. Les terrains supérieurs ont alors tendance à s'affaisser au-dessus de ces cavités.

Les affaissements sont dus à un phénomène progressif et lent. Ils se traduisent par des dépressions topographiques aux bords convexes. Les effondrements sont dus à un phénomène brutal et rapide. Ils se traduisent par des cuvettes aux bords sensiblement verticaux.

Les causes de ces phénomènes peuvent être naturelles ou dues aux actions humaines. Dans le premier cas, il s'agit d'affaissement ou d'effondrement liés à des phénomènes karstiques. L'eau peut avoir un très important pouvoir de dissolution et créer ainsi très rapidement des cavités qui peuvent s'effondrer. Dans le second cas, il s'agit d'anciennes crayeuses ou d'anciennes sapes de la guerre 1914-1918.

3.1.2. Les éboulements et les écroulements

Ce sont des ruptures brutales qui intéressent des masses rocheuses importantes qui, en raison de leur position topographique, sont sollicitées par la pesanteur. La chute des blocs n'est alors possible que grâce à une fissuration précédente et à une rupture par étapes jusqu'à la cassure finale.

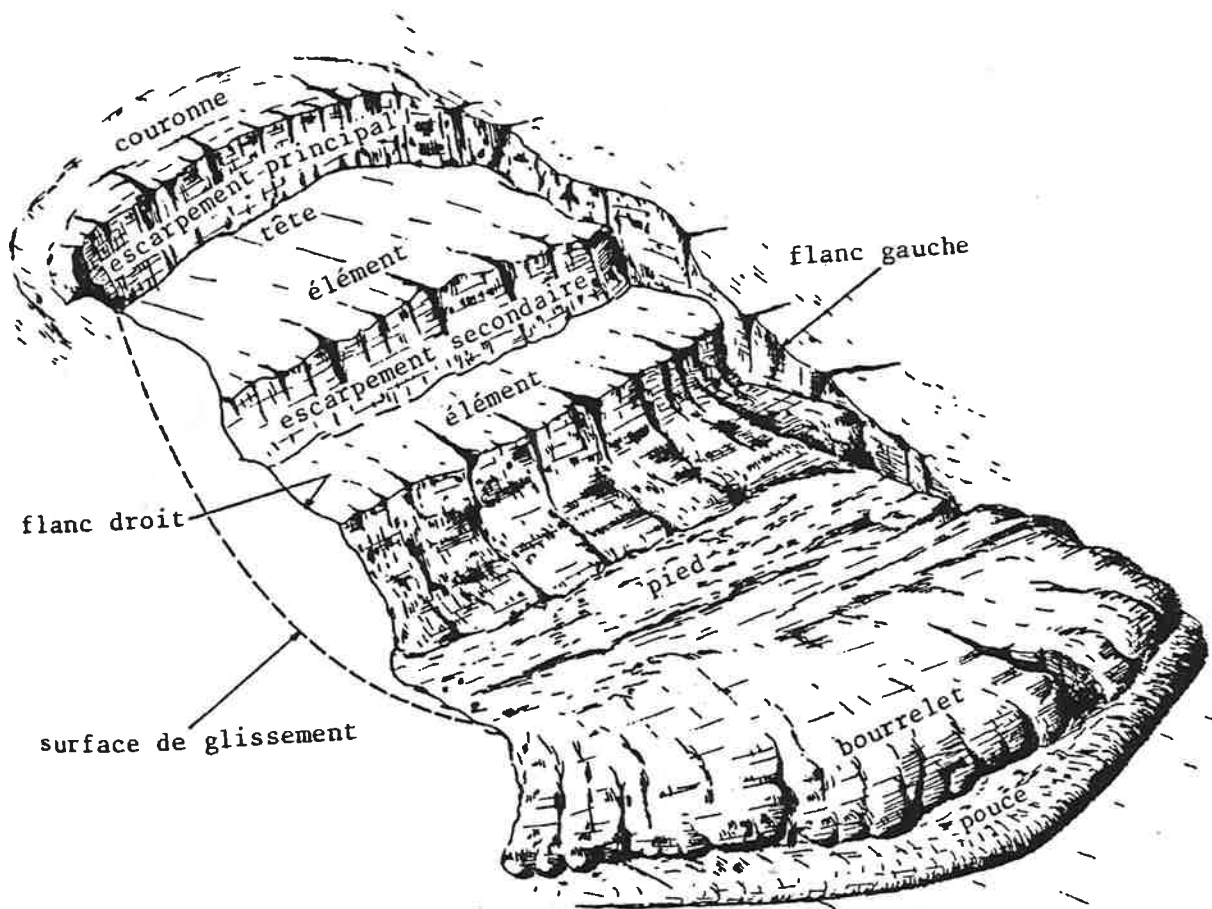
Ce type de mouvement de terrain est très rare en Champagne. Les surplombs rocheux sont créés par la superposition de bancs gélifs et moins gélifs qui forment ainsi des abris sous roches. C'est le cas de toutes les cavités que l'on trouve au pied du calcaire grossier du Lutétien sur la Côte de l'Île de France.

3.1.3. Les glissements de terrains

Ce sont des mouvements de masse qui se développent dans des matériaux où la proportion d'éléments meubles (argile et marnes) n'est pas négligeable et où le rôle de l'eau devient important par son assistance à l'attraction de la pesanteur.

La vitesse de glissement peut être très variable : elle peut être brutale ou bien très lente.

Les glissements peuvent mobiliser des masses très variables qui vont de quelques mètres cubes à plusieurs millions.



LE GLISSEMENT DE TERRAIN

On distingue trois types principaux de glissements :

- les glissements circulaires ;
- les glissements plans, encore appelés glissements en planches ;
- le fluage.

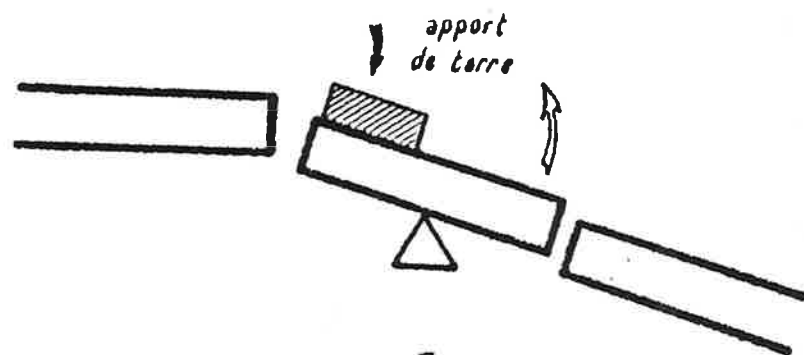
Ils se caractérisent par :

- la nature des terrains ;
- la forme et l'extension des désordres ;
- le mode de déplacement (plan ou circulaire) ;
- la forme et l'état de la tête et du pied du glissement ;
- le degré de saturation ;
- les causes du mouvement (naturelles ou humaines).

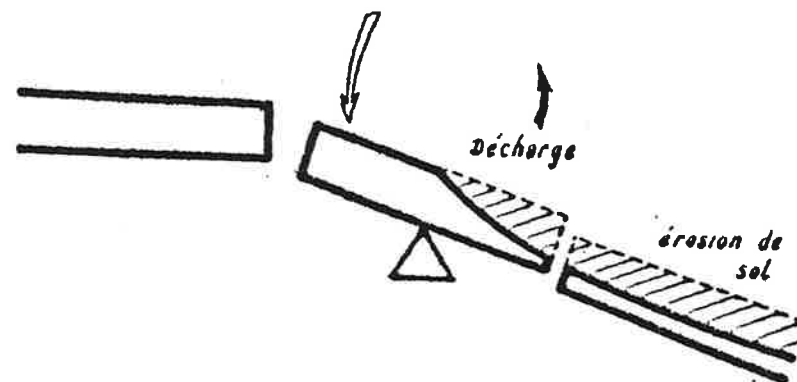
3.1.4. Equilibre des glissements de terrain

3.1.4.1. Actions aggravantes

Surcharge amont

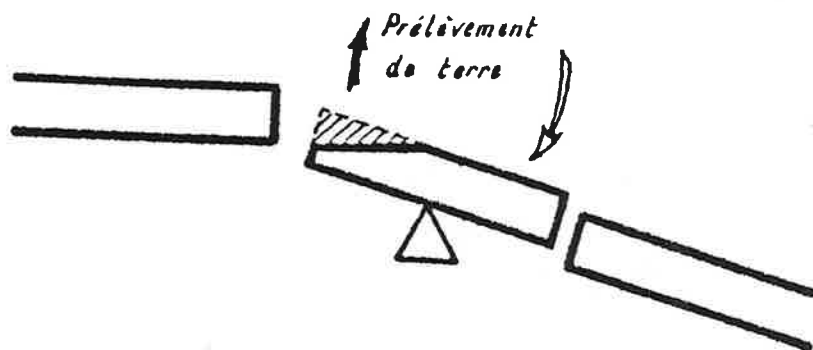


Décharge aval

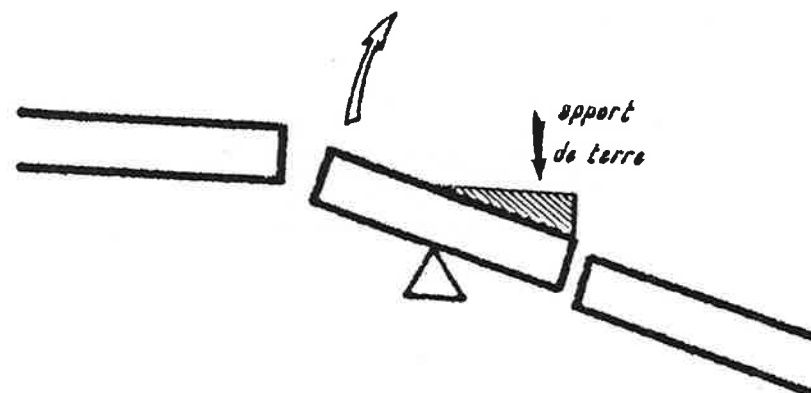


3.1.4.2. Actions stabilisantes

Décharge amont



Surcharge aval



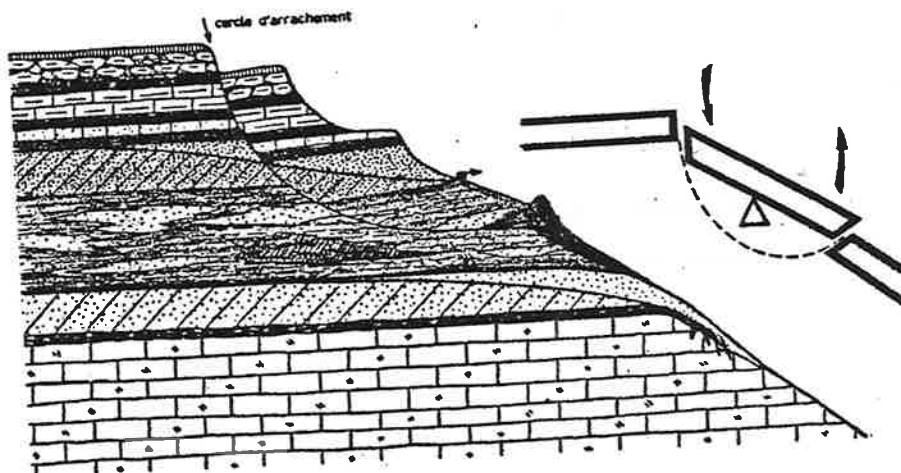
3.1.5. Glissement de type circulaire

Ce type de glissement se manifeste par basculement d'une masse qui se décroche selon une surface de rupture circulaire. On constate un abaissement de la partie amont avec un décrochement plus ou moins important ainsi que la formation d'un bourrelet de pied dans la zone de compression aval.

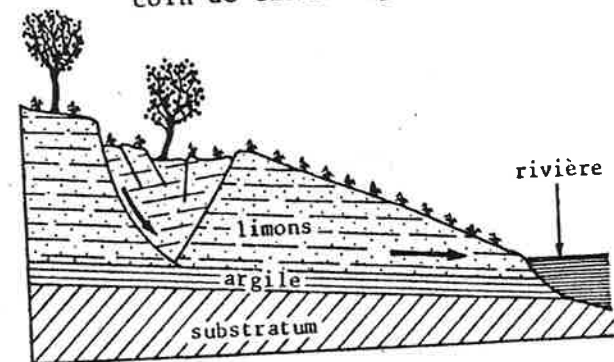
Les causes sont le plus souvent :

- des infiltrations d'eau qui détrempe les argiles et les rendent très glissantes (fortes pluies, mauvais drainage, puisard, rupture de canalisation, etc...).
- l'augmentation de la pression des nappes lorsque le volume d'eau de pluie qui s'infiltré dans le sol est supérieur à celui qui peut sortir par les sources. C'est le cas du colmatage des émergences par apport de terre sur zone humide.
- les apports de terre dans la partie supérieure du glissement potentiel augmentent ainsi le poids sur un des plateaux de la balance.
- les prélèvements de matériaux (suppression de talus) ou le départ naturel de ces matériaux par érosion du sol diminuent la butée du pied et allègent l'autre côté de la balance.
- les vibrations engendrées par l'activité humaine (voies ferrées, autoroutes, routes, travail de la vigne, etc...) ne sont pas négligeables ; en effet elles favorisent la détrempe des argiles.

On peut parfois observer des glissements complexes tels que les glissements par suppression de la butée et effondrement d'un coin de terrain (graben).



Les glissements par suppression de la butée et effondrement d'un coin de terrain (graben)



3.1.6. Glissement plan

Les glissements plans affectent la partie supérieure d'un versant dont le déplacement des matériaux se fait à partir d'une surface plane. Les symptômes de surface sont très proches de ceux des glissements de type circulaire. L'identification se fait au décrochement de tête moins prononcé mais surtout en extension.

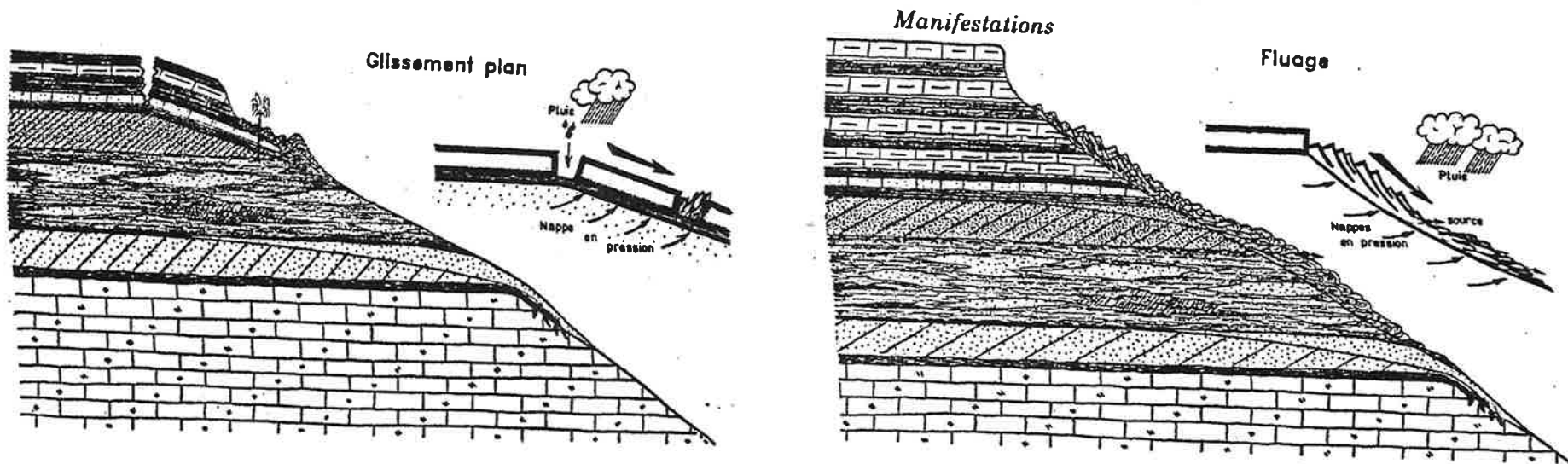
Les glissements sont souvent très anciens. Leur origine date du creusement des vallées, il y a quelques centaines de milliers d'années. Certains aménagements lourds, comme l'autoroute A4, permettent de les mettre en évidence. L'infiltration d'eau dans les fissures par les aménagements mal conçus peuvent redéclencher leur mouvement.

Ces glissements plans sont très souvent plus ou moins associés aux glissements circulaires.

Les causes hydrauliques sont les mêmes. Par contre, les transferts de masse de terre n'ont pas ou peu d'influence. Leur identification est importante car les confortements à mettre en place peuvent être sensiblement différents.

3.1.7. Fluage

Ces mouvements de sol se manifestent dans leur partie supérieure par une succession de petits décrochements d'importance décimétrique en marches d'escalier et dans la partie aval par une déformation du sol, en mamelons arrondis, typiques des coulées boueuses. Les formations mises en cause sont souvent très argileuses. La teneur en eau du sol est très élevée. Les matériaux n'ont plus de cohésion.



3.1.8. La solifluxion et les coulées boueuses

Elles sont dues à un écoulement visqueux ou fluide qui intervient sur un matériel fin, souvent argileux et gorgé d'eau. Chaque particule se déplace alors indépendamment de ses voisines et elles peuvent ainsi cheminer sur des distances très longues (plusieurs centaines de mètres) et sur des pentes de quelques degrés seulement. Ainsi, plus le milieu est fluide, plus le phénomène peut être rapide et étendu. Cette fluidité dépend de la proportion d'eau contenue dans les matériaux, mais aussi de la composition minéralogique des argiles.

Ces coulées peuvent être :

- soit isolées et nées directement dans les roches meubles
- soit associées à un glissement de terrain qui, en amont, exerce une pression sur la coulée

3.1.9. Indices topographiques

3.1.9.1. Glissement de terrain

L'existence d'une masse glissée se signale par la présence d'un replat qui se trouve dominé à l'amont par l'escarpement de tête et limité à l'aval par un autre talus qui n'est autre que l'ancien versant déplacé, avec toutefois un changement d'inclinaison.

Dans le cas de mouvements rotationnels d'âge récent, le replat de glissement présente une contre-pente ou un système de horsts et de grabens. La dépression qui s'ouvre alors au pied de l'escarpement de tête peut être occupée par une masse d'eau stagnante, ou par un marécage, ou par une végétation hygrophile.

3.1.9.2. Les coulées

Pour les coulées induites par les glissements de terrain, on se réfère au corps chaotique de la coulée, qui comporte des creux et des bosses, les premiers pouvant être occupés par des étendues d'eaux stagnantes ou des taches de végétation hygrophile (prêles ou joncs) ; les vagues peuvent être inclinées en tout sens (vagues folles). De telles irrégularités de terrain sont appelées à s'atténuer, voire à disparaître par érosion et colmatage sous l'effet du ruissellement.

Les formes des marges de la coulée sont aussi caractéristiques : crevasses et bourrelets latéraux, bourrelet terminal ou profil convexe.

Principaux indices de repérage des glissements de terrain et des coulées

☙ plantes hygrophiles

↗ arbres inclinés

. Géologie :

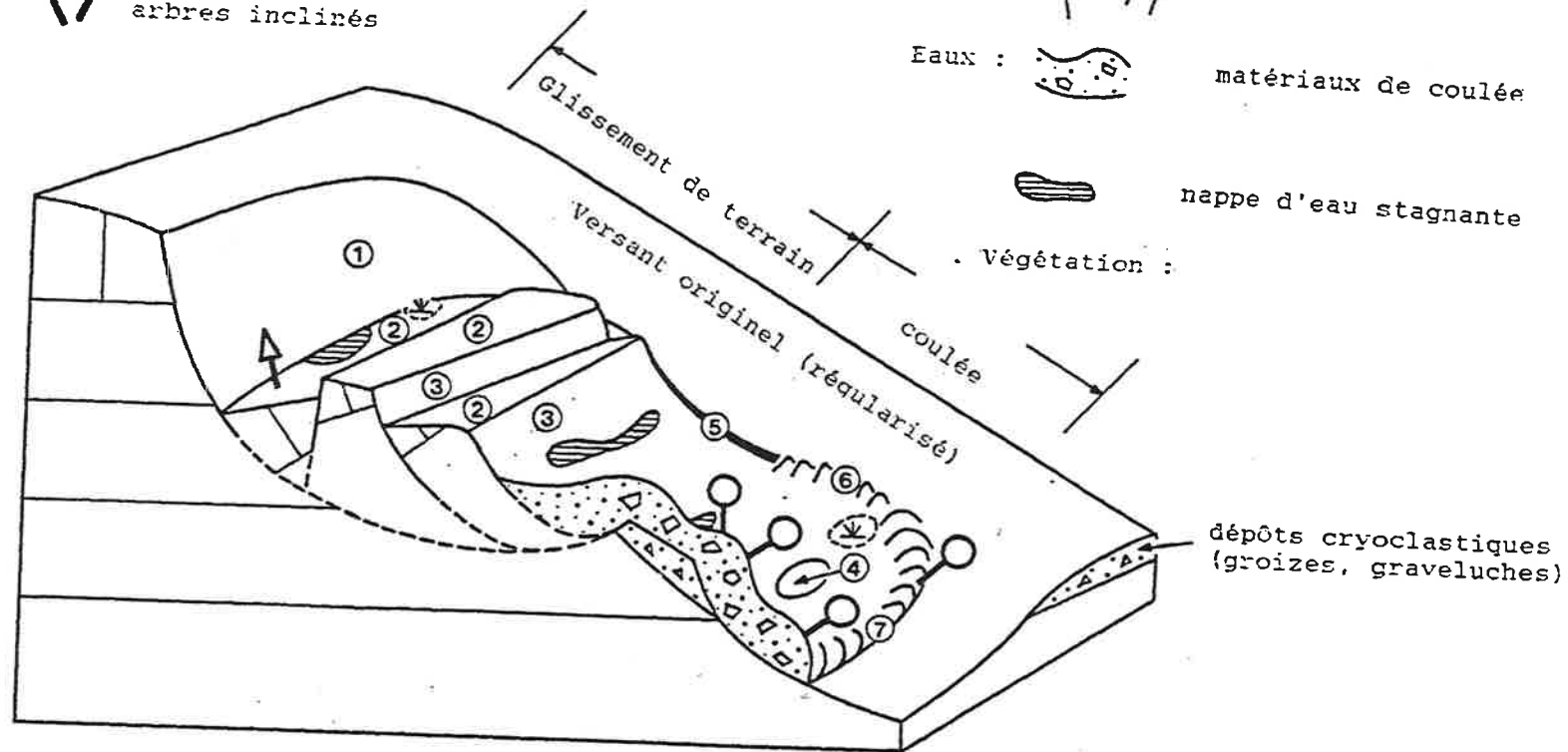
☐☐☐ déformations des couches |

Eaux : ☐☐☐ matériaux de coulée

☞ nappe d'eau stagnante

. Végétation :

☐☐☐ coulée



Topographie :

- 1 Escarpement de tête (interne). 2 Replats de glissements.
- 3 Escarpements de pieds (externes). 4 Dépression fermée.
- 5 Fissure latérale. 6 Bourrelet latéral. 7 Bourrelet frontal.

3.2. Les inondations

Il n'y a pas sur la commune de risque d'inondation.

Cependant, en fond de vallée, les terrains sont humides donc peu propices à la construction.

IV- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucune carrière autorisée en activité n'est recensée sur le territoire de la commune.

Le territoire de la commune n'est couvert par aucun permis de recherche.

Sur le territoire, il n'y a pas d'installation classée pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ni relevant du régime de la déclaration.

Aucun élevage dont les épandages d'effluents sont réalisés sur le territoire communal n'est déclaré. Toutefois, des élevages peuvent exister ou épandre des déjections de leurs animaux sans avoir à être déclarés au titre des installations classées.

Certains établissements peuvent également bénéficier de possibilités d'épandre sans que les parcelles concernées soient localisées du fait de l'antériorité de leur situation par rapport à la législation sur les installations classées.

Gaz de France ne possède pas actuellement de canalisation de transport de gaz naturel sur le territoire concerné et n'a aucun projet de pose de gazoduc ou d'accessoires techniques concernant la commune.

V- LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT

Sur la commune de Cuisles, le paysage est structuré par cinq éléments :

- le fond de vallée constitué principalement par le ruisseau de la Maquerelle orienté nord-sud ;
- le village ;
- le coteau Ouest occupé par le vignoble ;
- le sommet de coteau Ouest et le plateau attenant, occupés par des boisements ;
- les terres agricoles du coteau Est ;

5.1. Le paysage

5.1.1. La vallée du ruisseau de la Maquerelle

La vallée du ruisseau de la Maquerelle est très resserrée. Ses coteaux présentent des pentes de l'ordre de 10 à 20% et en font une vallée très encaissée.

Le fond de vallée est occupé par des terres très humides. On y trouve de ce fait des plantations de peupliers, d'anciennes pâtures et des terres qui ne sont plus cultivées où pousse une végétation propre aux terres humides.

Le tracé du ruisseau est très sinueux et sa forme est très étroite et profonde.



En fond de vallée son parcours est trahi par la présence d'arbres sur ses rives. Cependant, cette végétation n'est pas continue tout le long de son cours. Au pied du village, il disparaît dans une zone naturelle laissée en friche avant de traverser le parc du château. A sa sortie sud, seuls quelques arbres épars sur ses rives trahissent sa présence.



Le parc du château est un élément important du fond de la vallée. Par ses boisements il coupe complètement la vallée, la séparant en deux parties nord et sud, sans communication entre elles. La séparation est franchement marquée également par le mur d'enceinte du château.



5.1.2. Le village

Le village est établi au pied du coteau Ouest de la vallée. Il a délaissé les terrains les plus humides du fond de vallée et occupe le début du coteau. Sa forme est très linéaire, il s'étend sur près de 500 mètres. Par contre sa largeur est très faible, au mieux 100 mètres sur son côté Ouest.

Depuis l'entrée sud du territoire il est peu visible car le parc du château et ses arbres ainsi que les plantations des jardins d'agrément le cachent.



En poursuivant la route départementale 224 vers le nord, le village se découvre peu à peu une fois l'enceinte du parc du château dépassée. Ce n'est que l'extrémité nord du village qui est réellement perceptible depuis cette route. Il n'y a pas de vue d'ensemble depuis cette route sur le flanc Est de la vallée.

La position en pied de coteau apparaît nettement avec le vignoble qui domine le village.



La meilleure perception du village est obtenue depuis la partie vignoble du territoire communal. L'allongement du village apparaît nettement ainsi que son étroitesse. L'imbrication des toits atteste de la densité des constructions.



Chaque entrée du village est marquée par la présence de bâtiments agricoles dont les importantes dimensions contrastent avec les autres constructions du village.



Le château est difficilement visible derrière les murs du parc.



5.1.3 Le coteau Ouest

Le coteau Ouest est entièrement occupé par le vignoble.



Aussitôt les dernières constructions du village, les vignes montent à l'assaut du coteau.

Mises à part les vignes, le coteau est pratiquement dénudé de toute végétation. Quelques rares petites parcelles restent encore en savart sans présenter une végétation significative. Quelques talus forment également une petite touche variant l'uniformité des plantations.

La pente générale est de l'ordre de 20%.



En sommet de coteau, le massif boisé forme une rupture nette par une lisière constituée de hauts arbres. Vu de loin, le coteau fait penser à un front largement dégarni que viennent limiter des cheveux en brosse.



Compte tenu de son étendue et de sa forme bien régulière, ce coteau est visible de tout endroit du territoire.



La quasi-totalité de l'aire d'appellation champagne dont bénéficie la commune est actuellement plantée. Seul le coteau Ouest est concerné par l'aire d'appellation.



5.1.4 Le coteau Est

Ce coteau est occupé par les terres agricoles.
La pente générale est moins forte que de l'autre côté de la vallée. Elle est de l'ordre de 10%.



Ce coteau est également différent car il présente des ondulations en plus de sa pente ouest-est. De ce fait il est difficile d'en avoir une perception globale, les ondulations formant des masques au fur et à mesure que l'on remonte la vallée.

Les terres résultent du remembrement agricole dont a bénéficié la commune. Ce sont donc de grandes parcelles cultivées qui se présentent à la vue, mais la topographie du coteau ne permet pas d'en percevoir la dimension totale.



La culture des terres a également eu pour effet de limiter la végétation naturelle. Cependant, le territoire a gardé des haies bordant les champs et les rares pâtures qui subsistent.



En sommet de coteau, quelques boisements subsistent.



L'importance des terres agricoles apparaît depuis le versant opposé.



5.2. Les boisements

Sur le territoire de Cuisles, le principal massif boisé se trouve au sommet du coteau Ouest de la vallée du ruisseau de la Maquerelle.

Comme dans les autres communes des environs, les massifs forestiers sont repoussés aux limites de l'aire d'appellation Champagne. Ils occupent toujours la partie supérieure du coteau et le début du plateau qui suit. Ensuite, très souvent, on trouve de nouvelles terres de culture sur le plateau qui à leur tour limitent l'emprise des massifs forestiers.

Le massif forestier de Cuisles est exactement de ce type. L'extrémité Ouest du territoire se trouve sur le plateau et est occupée par des terres de culture.

A Cuisles, le fond de vallée dispose également d'un boisement, la plus grande partie étant constituée par le parc du château.

Plus au nord, toujours en fond de vallée, se trouve un boisement d'environ 1,5 hectares en bordure du ruisseau. Des terres destinées à des peupleraies sont également présentes en fond de vallée.

Le coteau Ouest accueille trois boisements répartis sur l'ensemble de la pente et de superficies respectives : 2,5 ; 1,7 et 2,8 hectares.

5.3. La faune

La présence de massifs boisés sur le plateau à l'Ouest du territoire communal, les bois et bosquets disséminés dans les terres agricoles, les ruisseaux et les étangs, procurent un milieu naturel diversifié à une faune riche et variée.

5.3.1. L'avifaune

Inventaire

Les différents types d'oiseaux présents sur la commune de Cuisles sont répertoriés dans les tableaux ci-dessous. Ces tableaux sont classés en tenant compte de la fréquence régionale des différentes espèces. Le classement est fait en partant des espèces dont la fréquence régionale est la plus élevée en allant vers celle que l'on trouve plus rarement sur la région.

a) Les espèces ubiquistes

LES PASSEREAUX		
Tourterelle turque	Rouge-gorge familier	Corneille noire
Tourterelle des bois	Merle noir	Etourneau sansonnet
Coucou gris	Grive musicienne	Moineau domestique
Alouette des champs	Fauvette des jardins	Pinson des arbres
Hirondelle rustique	Fauvette à tête noire	Verdier d'Europe
Hirondelle de fenêtre	Pouillot véloce	Chardonneret élégant
Pipit des arbres	Mésange bleue	Linotte mélodieuse
Bergeronnette grise	Mésange charbonnière	Bruant jaune
Troglodyte mignon	Geai des chênes	
Accenteur mouchet	Pie bavarde	

b) Les espèces très communes

LES RAPACES		
Buse variable	Faucon crécelle	
LES GALLINACES		
Perdrix grise		
LES PASSEREAUX		
Pigeon ramier	Fauvette grisette	Grimpereau des jardins
Pic épeiche	Pouillot fitis	Loriot d'Europe
Rossignol philomèle	Mésange nonnette	Bouvreuil pivoine
Rouge-queue noir	Mésange boréale	Bruant proyer
Tarier pâtre	Sitelle torchepot	

c) Les espèces communes

LES PALMIPÈDES		
Grèbe castagneux	Grèbe huppé	Canard colvert
LES ECHASSIERS		
Héron cendré		
LES RAPACES		
Bondrée apivore	Milan royal	Epervier d'Europe
Milan noir	Busard Saint-Martin	
LES GALLINACES		
Caille des blés	Poule d'eau	Foulque macroule
LES OISEAUX NOCTURNES		
Chouette effraie	Chouette hulotte	
LES PASSEREAUX		
Martinet noir	Rousserole effarvate	Pie grièche écorcheur
Martin pêcheur	Hypolaïs polyglotte	Choucas des tours
Pic vert	Fauvette babillarde	Corbeau freux
Pic noir	Pouillot siffleur	Moineau friquet
Pipit farlouse	Roitelet huppé	Serin cini
Bergeronnette	Roitelet triple bandeau	Gros bec casse noyaux
printanière		
Grive litorne	Mésange longue queue	Bruant des roseaux
Grive draine	Mésange huppée	

d) Les espèces peu communes

LES RAPACES		
Busard cendré	Faucon hobereau	
LES LIMICOLES		
Râle d'eau	Bécasse des bois	
LES OISEAUX NOCTURNES		
Hibou moyen duc		
LES PASSEREAUX		
Pic épeichette	Locustelle tachetée	Mésange noire
Bergeronnette des ruisseaux	Rousserole verderolle	Pie grièche grise
Rouge-queue à front blanc	Phragmite des joncs	
Tarier d'Europe	Gobe-mouche gris	

e) Les espèces rares

LES OISEAUX AQUATIQUES		
Cygne tuberculé		
LES RAPACES		
Busard des roseaux		
LES LIMICOLES		
Vanneau huppé		
LES PASSEREAUX		
Hirondelle de rivage	Rousserole turdoïde	Bruant zizi

f) Les espèces très rares

LES LIMICOLES		
Marouette ponctuée		
LES ECHASSIERS		
Chevalier guignette		
LES PALMIPÈDES		
Sterne pierregarin		
LES PASSEREAUX		
Bouscarle de cetti		Gobe-mouche noir
Pouillot de bonelli		Pie grièche à tête rousse

Les espèces inscrites dans le tableau sont classées dans la liste rouge de Champagne-Ardenne des oiseaux nicheurs.

Analyse de l'inventaire :

Sur la commune de Cuisles, on retrouve la plupart des espèces ubiquistes, très communes et communes présentes sur la région Champagne-Ardenne.

Les diverses évolutions de ces espèces sont synthétisées dans le tableau ci-contre.

D'autre part, les espèces suivantes sont classées dans la liste rouge des espèces menacées à court terme.

Espèce	Fréquence régionale	Espèce	Fréquence régionale
Pipit farlouse	Commune	Hirondelle de rivage	Rare
Pie grièche écorcheur	Commune	Rousserole turdoïde	Rare
Busard cendré	Peu commune	Bruant zizi	Rare
Faucon hobereau	Peu commune	Marouette ponctuée	Très rare

Espèce	Fréquence régionale	Evolution de l'espèce
Etourneau sansonnet	Ubiquiste	↗
Tourterelle des bois	Ubiquiste	↗
Héron cendré	Commune	↗
Foulque macroule	Commune	↗
Grive litorne	Commune	↗
Hypolaïs polyglotte	Commune	↗
Corbeau freux	Commune	↗
Serin cini	Commune	↗
Milan royal	Commune	↗
Milan noir	Commune	↗
Pipit farlouse	Commune	↗
Pie grièche écorcheur	Peu commune	↗
Faucon Hobereau	Peu commune	↗
Rouge-queue à front blanc	Peu commune	↗
Tarier d'Europe	Peu commune	↗
Phragmite des joncs	Peu commune	↗
Pie grièche grise	Rare	↗
Cygne tubercule	Rare	↗
Busard des roseaux	Rare	↗
Vanneau huppé	Rare	↗
Rousserole turdoïde	Rare	↗
Bruant zizi	Très rare	↗
Sterne pierregarin	Très rare	↗
Bouscarle de cetti	Très rare	↗
Pouillot de bonelli	Très rare	↗
Gobe-mouche noir	Très rare	↗
Pie grièche à tête rousse	Très rare	↗

Légende

↗ = Espèce en augmentation
↘ = Espèce en régression

Rouge-queue à front blanc	Peu commune	Chevalier guignette	Très rare
Tarier d'Europe	Peu commune	Sterne pierregarin	Très rare
Phragmite des joncs	Peu commune	Bouscarle de cetti	Très rare
Pie grièche grise	Peu commune	Pouillot de bonelli	Très rare
Busard des roseaux	Rare	Gobe-mouche noir	Très rare
Vanneau huppé	Rare	Pie grièche à tête rousse	Très rare

5.3.2. La faune terrestre

Les petits mammifères les plus remarquables sont :

- ⇒ le campagnol des champs ;
- ⇒ le mulot sylvestre ;
- ⇒ le loir ;
- ⇒ le hérisson ;
- ⇒ le lapin ;
- ⇒ quelques écureuils ;
- ⇒ les fouines, martres, herminettes, belettes en grand nombre ;
- ⇒ les taupes, trop nombreuses d'après les agriculteurs et les jardiniers ;
- ⇒ quelques renards et blaireaux ont été remarqués ;
- ⇒ quelques lièvres sont répartis dans la plaine.

5.3.3. Le gros gibier

Les massifs boisés importants retiennent beaucoup de chevreuils et de sangliers.

5.3.4. Les insectes

L'entomofaune non parasite des cultures est peu diversifiée. Seules les espèces banales peuvent persister le long des chemins agricoles. Les principaux papillons sont :

- ⇒ la piéride du chou,
- ⇒ le citron,
- ⇒ la petite tortue,

⇒ le paon du jour.

5.4. Flore

5.4.1. Zones boisées

Le massif forestier existant sur la partie Ouest du territoire, au-dessus de la partie vignoble, représente une superficie d'environ 29,5 hectares soit 10 % de la surface communale.

De beaux taillis sous futaie composent ces forêts dont les essences dominantes sont :

- ⇒ le chêne,
- ⇒ le charme,
- ⇒ le frêne,
- ⇒ le merisier,
- ⇒ le tremble,
- ⇒ le châtaignier,
- ⇒ le hêtre,
- ⇒ le bouleau,
- ⇒ par endroits le sapin, principalement dans les lisières.

Des peupleraies sont présentes en fond de vallée.

Le parc du château présente une partie boisée importante.

Sur le coteau Est de la vallée, on note la présence de deux bosquets de 2,5 et 1,7 hectares.

A l'extrémité Nord-est du territoire, un boisement de 2,8 hectares constitue l'extrémité d'un important massif forestier s'étendant sur le plateau et sur plusieurs communes voisines.

5.4.2. Flore

Bien qu'aucune espèce rare n'y soit remarquée, les zones humides des bords de ruisseaux et d'étangs présentent un réel intérêt floristique.

Les espèces les plus courantes rencontrées sont :

- ⇒ le roseau,

- ⇒ l'iris jaune,
- ⇒ le plantain d'eau,
- ⇒ le tussilage des marais,
- ⇒ la renoncule à fleur blanche,
- ⇒ le carex.

En lisière des bois, ainsi qu'en bordure de certains chemins, l'on remarque :

- ⇒ le lamier tacheté,
- ⇒ la renoncule à fleur jaune,
- ⇒ la renouée,
- ⇒ le groseillier sauvage,
- ⇒ le roncier,
- ⇒ l'aubépine,
- ⇒ l'églantier,
- ⇒ l'épine blanche,
- ⇒ le sureau.

5.5. Les milieux naturels

Il n'est pas recensé de milieux naturels à protéger sur la commune de Cuisles.



5.6. Cours d'eau : Le Ruisseau de la Maquerelle

Le territoire communal est constitué d'une vallée au fond de laquelle coule le ruisseau de la Maquerelle. Son écoulement se fait du Nord vers le Sud, dans la continuité du ruisseau de Jonquery. L'altitude du ruisseau passe de 115 à 100 mètres pour un parcours de 1,8 kilomètres, soit une pente moyenne d'environ 1%.

Le ruisseau prend la forme d'un fossé assez creux. En dehors des zones boisées et des peupleraies, ses rives sont occasionnellement bordées par quelques arbres qui signalent la présence du cours d'eau.

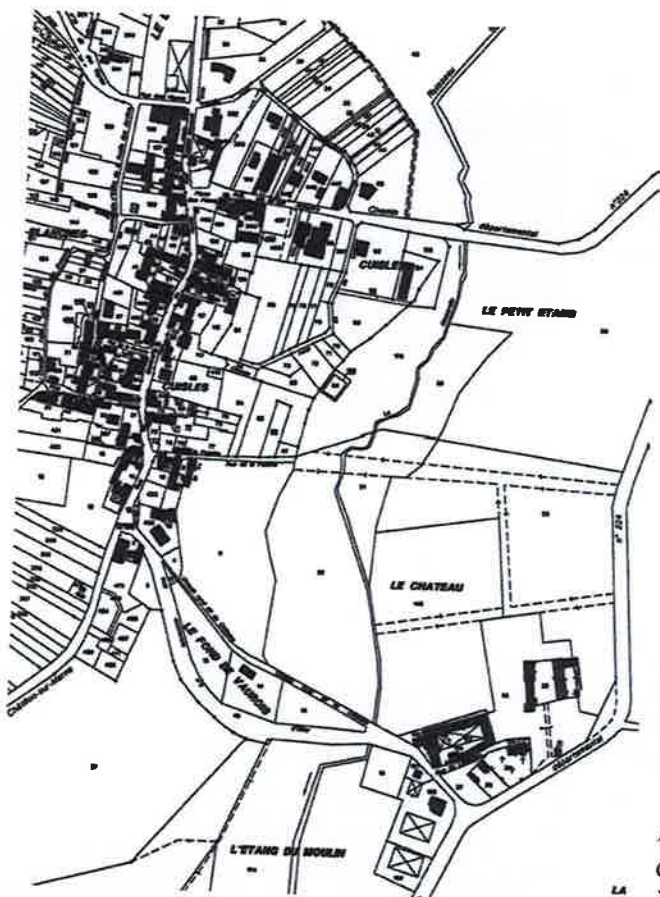
Au pied du village, il traverse des terrains non
de sols humides.
Il traverse ensuite le parc du château.



cultivés où dominant les plantes

VI- LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

Le village de Cuisles est établi sur le flanc ouest de la vallée formée par le ruisseau de la Maquerelle. Il se situe au premier tiers du coteau, au-dessus des sols humides de fond de vallée et au pied de la partie viticole du coteau.



L'agglomération est du type village-rue. La rue principale, rue du Général De Gaulle, s'allonge sur une longueur de 550 mètres et dessert la majorité des constructions du village. Sur le côté Est de la rue principale, on trouve un embryon de rue sur une longueur de 40 mètres qui constitue la rue de la Palette. Celle-ci se termine en impasse, un peu plus loin, sur le parc du château.

Plus loin, la rue principale tourne à angle droit pour rejoindre la route départementale 224. C'est la rue de Jonquery qui dessert des constructions plus récentes établies entre le village ancien et le fond de vallée.

A l'angle de ces deux rues principales se trouve la Place des Fêtes qui est la seule place du village.

Le côté Ouest du village est différemment structuré.

Un pâé de maisons très dense est enserré par une boucle formée par la rue des Avocats, la rue de la Rabotterie et la rue de la Fontaine.

La rue des Avocats remonte encore un peu vers l'ouest, et la profondeur bâtie par rapport à la rue principale atteint ici sa plus grande longueur soit 100 mètres.

Au-delà de ce quartier, la profondeur bâtie n'atteint que 75 mètres. Les constructions sont comprises entre la rue principale et la rue de Derrière prolongée par la ruelle des jardins. Ces deux voies bordent le village sur sa partie nord-ouest. Elles séparent le village et le début du domaine viticole, les vignes étant plantées au ras des rues.

A son extrémité sud, le village vient récemment de s'allonger le long de la voie communale de Châtillon à l'occasion de la création d'un lotissement communal ayant créé cinq terrains à bâtir derrière la mairie. Des constructions neuves commencent à s'y implanter.

Entre la mairie et ce lotissement, une aire de jeux et de pique-nique a été aménagée.

Toujours au sud du village, à une distance de 450 mètres et au pied du coteau Est, se trouvent quelques constructions regroupées autour du château.

D'une manière générale, le village présente une densité de construction très élevée. Les propriétés bâties sont constituées de petites parcelles où se serrent les constructions, avec souvent un petit jardin en arrière de celles-ci. La majorité des constructions sont établies à l'alignement de la voie publique et sur une ou plusieurs limites séparatives. Cette disposition forme un front bâti quasi continu le long des rues. A défaut de constructions à l'alignement, ce sont les clôtures qui donnent l'impression de continuité du bâti.



Les activités agricoles et viticoles marquent nettement le village par le type de constructions qu'elles nécessitent. Chaque entrée du village est marquée par des bâtiments agricoles importants et plus ou moins esthétiques. Ce sont surtout les dimensions importantes de ces bâtiments qui impactent la perception du village, d'autant plus quand la qualité des matériaux ou leur vieillissement laissent à désirer.



A l'intérieur du village, les bâtiments d'activité se trahissent également par leurs dimensions, ainsi que par la présence d'importants murs aveugles.



D'autre part, bon nombre de constructions profitent de la topographie pour allier un niveau de cave semi-enterré et une partie habitation en étage donnant de plein pied sur la partie arrière de la construction.





Le centre du village se caractérise par des constructions anciennes. Le parc de logements est ancien (90% avant les années 50). Les habitations sont souvent composées d'un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou non. Les techniques anciennes de construction apparaissent souvent. Pour un bon nombre de construction, la pierre de pays a été utilisée. Cette pierre est souvent laissée apparente avec un jointolement des interstices.

Les briques sont utilisées pour les chaînages d'angles et les encadrements d'ouvertures. La mairie est un exemple de ce type de construction.



Une caractéristique se dégage des constructions anciennes. Alors que dans les communes voisines les briques sont également utilisées pour la partie linteau des ouvertures, à Cuisles on trouve beaucoup plus souvent des linteaux utilisant le bois.



On retrouve ponctuellement des constructions confectionnées à l'aide de moellons grossièrement taillés et assemblés à la chaux. La fragilité de ces matériaux employés dans l'architecture a rendu nécessaire une protection et une mise hors d'eau des murs. Celle-ci est assurée par des enduits divers, notamment le revêtement en mortier de chaux.



Quelques beaux porches anciens subsistent, d'autres mériteraient d'être rénovés.



Le lavoir, toujours en eau, a été mis en valeur.



Avec une pente de toiture entre 40° et 45°, la petite tuile plate a longtemps été le matériau de couverture utilisé. Il ne reste plus que quelques toitures de ce type, les rénovations n'ayant pas conservé la tuile plate c'est désormais la tuile mécanique qui domine.



L'utilisation de panneaux solaires sur toit commence à se développer. L'intégration de ces éléments avec la toiture varie selon les couleurs de toiture et le mode de pose retenu.



La couleur des toitures varie du rouge au marron foncé cette dernière couleur étant dominante. Quelques toits de couleur ardoise sont également présents mais pas l'ardoise en tant que matériau. Vu depuis le coteau viticole, les toits forment globalement une unité de teinte et montre parfaitement la densité des constructions dans le village.



VII- PROTECTION DU PATRIMOINE

7.1. Le patrimoine architectural

Aucun monument n'est répertorié comme monument historique.

Le patrimoine architectural repose essentiellement sur l'église et le château.



7.2. Le patrimoine archéologique

Le potentiel archéologique de la commune de Cuisles est déterminé par des zones dont la délimitation et l'identification ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2004/Z031 du 26 août 2004.

Conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine dans certaines procédures d'urbanisme, la

Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie
3 Faubourg Saint Antoine, 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Tél : 03.26.70.63.31

demande que lui soient communiqués pour avis, au titre du décret RIII 21 du Code de l'urbanisme :

- 1 - pour les zones particulièrement sensibles définies sur le plan de zonage, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations divers affectant le sous-sol de la commune ;
- 2 - pour les autres secteurs les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2000 m² et plus.

Par ailleurs, ce service souhaite être saisi pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrement, routes, installations classées, extension de réseau etc..), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux, conformément aux dispositions des décrets suivants :

- 77-1141 du 12 octobre 1977 et 93-245 du 25 janvier 1993 pris pour l'application de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;
- 77-1133 du 21 septembre 1977 et 94-784 du 9 juin 1994 pris pour l'application de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ».

Textes constituant le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique :

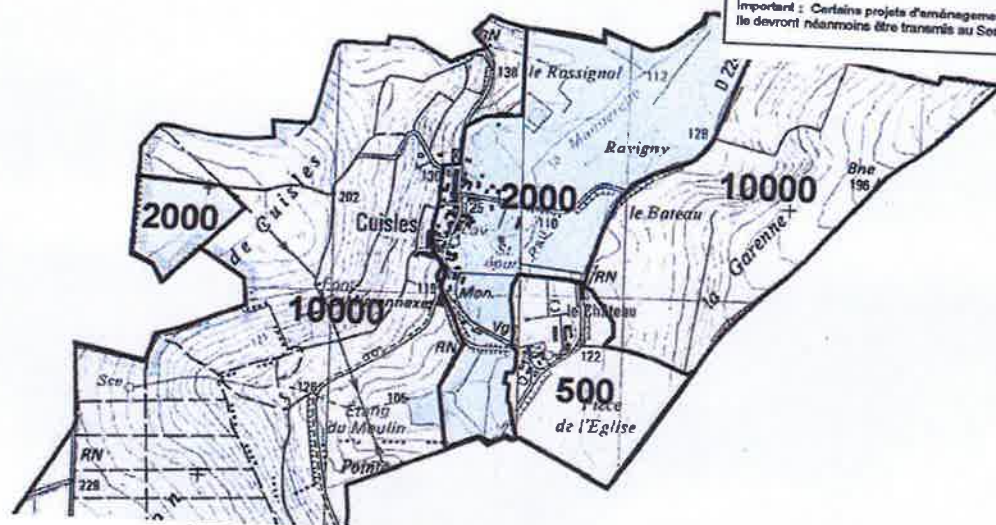
- loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement les articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites) ;
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à la détection des métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- décret du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

- Code du Patrimoine, Livre V ;
- décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.



Carte de zonage archéologique Cuisles (Marne)

Annexe à l'arrêté n°2004/Z031



Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers, les autorisations de lotir et les ZAC :

- 500** Tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 500 m²
- 2000** Tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 2000 m²
- 10 000** Pour le reste du territoire de la commune ; tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 10 000 m²

Important : Certains projets d'aménagement peuvent être localisés sur des sites ayant déjà fait l'objet d'une ou plusieurs intervention(s). Ils devront néanmoins être transmis au Service régional de l'archéologie pour instruction.

P.L.U. de CUISLES approuvé le 04/08/2008

TROISIEME PARTIE
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.



A. LES OBJECTIFS DU P.L.U.

I- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme sont conformes aux prescriptions de l'article L 121-1 suivant :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

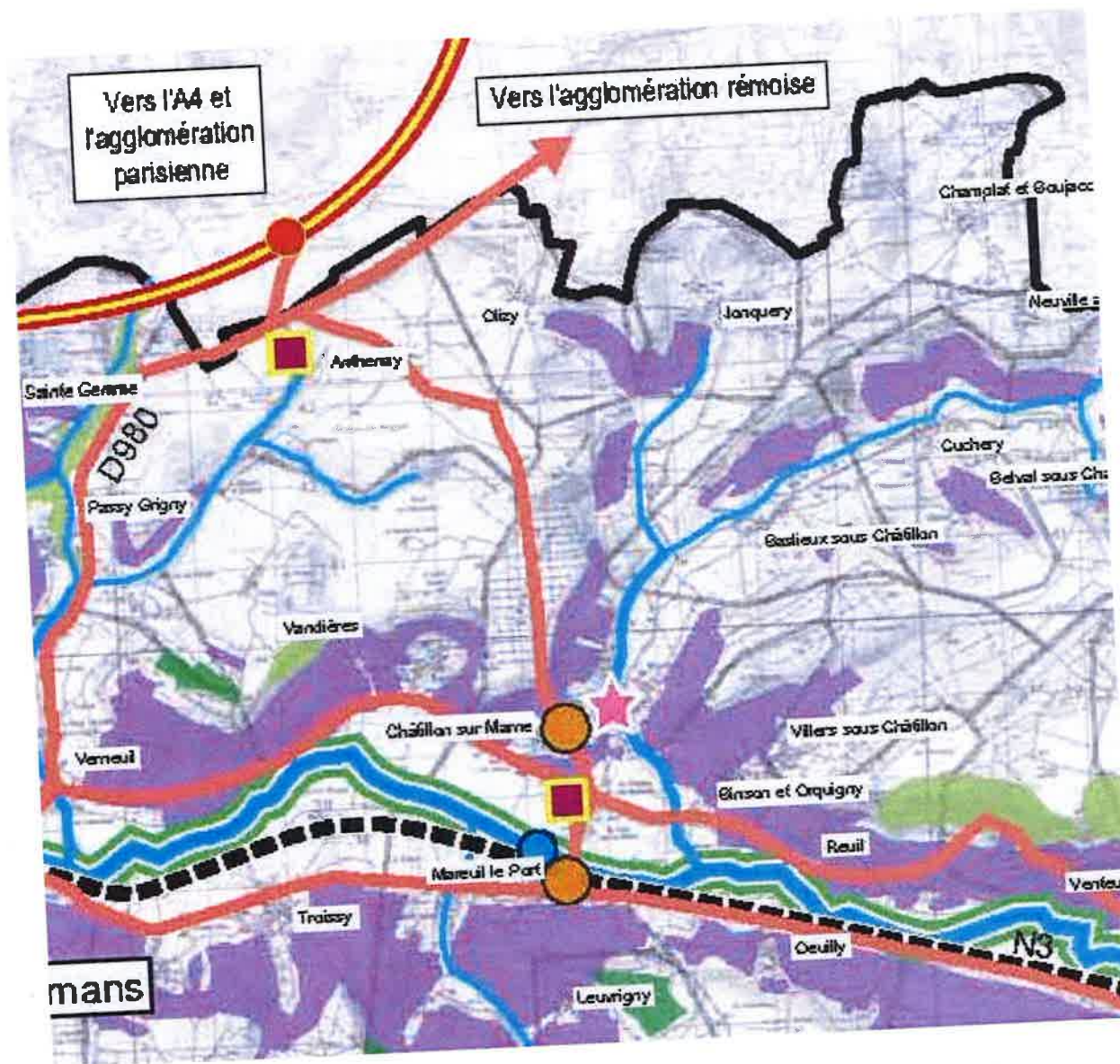
2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme ne constituent pas une entrave au respect des servitudes d'utilité publique répertoriées au plan.

1.1. Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région

Le territoire de la commune de CUISLES est situé dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER).



- Périmètre du SCOTER
- Principaux axes routiers
- Principaux étangs et cours d'eau

Habitat et services

Conforter et développer l'armature urbaine existante, en privilégiant :

- les ensembles urbains d'Épernay et d'Ay
- les pôles urbains de Dormans et Vertus
- les pôles relais
- Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain

Équipement du territoire

- ★ Favoriser l'implantation d'équipements de rang départemental ou régional
- Créer de nouveaux équipements de rang de Pays

Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage :

- △ Aire d'accueil à créer
- △ Aire de grands rassemblements (existante)

Développement économique

- Valoriser les zones classées AOC en maîtrisant l'urbanisation
- Développer en priorité des sites économiques de rang intercommunal

Conforter les pôles commerciaux existants (de proximité et périphériques) et limiter l'offre en hypermarchés à l'existant (2004)

- Mettre en place une offre économique complémentaire au site aéroportuaire de Vatry

Développement touristique

- ★ Protéger, conforter et développer des pôles d'excellence touristiques existants et futurs, en les mettant en lien avec :
 - la route touristique du Champagne
 - les sites du PNR de la Montagne de Reims
- Mettre en valeur les berges de la Mame et aménager un cheminement piétons/vélos sur ses abords
- Promouvoir des liaisons touristiques depuis la Mame à partir des halles et relais nautiques (existants et futurs)
- Valoriser la présence et l'activité de l'aérodrome de Pivert

Cadre de vie et environnement

- Préserver les sites écologiques majeurs (ZNEFF, ZICO, sites "Natura 2000") - Source : DDE de la Marne
- Protéger les bois et forêts soumis au régime forestier
- Tenir compte des servitudes relatives aux risques d'inondation
- Tenir compte des servitudes relatives aux glissements de terrain

Infrastructures et déplacements

- Mettre le RN 51 à 2x2 voies entre Épernay et Reims (via Champfleury)
- Développer la qualité des dessertes ferroviaires
- Favoriser le développement du fret
- Améliorer l'accessibilité aux gares : parking relais, accès vélos et piétons

En ce qui concerne les espaces non urbanisés, le schéma de cohérence territoriale préconise une valorisation des ressources existantes du territoire, il s'agit de créer les conditions pour préserver les filières agricoles, viticoles et sylvicoles et de les rendre plus performantes.

Pour y parvenir, il est décidé : de limiter le mitage dans les zones agricoles et les zones classées AOC situées hors des zones agglomérées, de limiter l'urbanisation dans les zones classées AOC et de privilégier les pratiques agricoles et viticoles respectueuses de l'environnement. Ceci se traduira par une maîtrise de l'urbanisation dans ces espaces.

De même, le SCOTER préconise de préserver et de valoriser les patrimoines naturels et les paysages. Il s'agit de créer les conditions d'un développement durable dans le respect des équilibres et la qualité des espaces naturels. Pour y parvenir, outre l'application des règles de protection relatives aux sites naturels et urbains remarquables (ZNIEFF, ZICO, sites Natura 2000, sites et monuments protégés, ZPPAUP d'Epernay...), il est décidé de garantir la diversité paysagère du territoire du SCOTER.

Cette orientation vise les objectifs suivants : maintenir les spécificités des grandes entités paysagères : les coteaux, les espaces boisés, les plateaux agricoles, la plaine de Champagne, la vallée de la Marne et les vallées secondaires..., protéger les espaces boisés des défrichements dangereux pour la tenue des sols et l'équilibre de leur écosystème ; préserver les cours d'eau, les étangs et leurs abords, prendre en compte les espaces verts urbains, mettre en valeur les entrées de ville et les franges urbaines.

Le SCOTER demande de préserver et de valoriser le caractère traditionnel propre à chaque ville et village. Cette orientation vise les objectifs suivants : valoriser le patrimoine bâti urbain et rural, inciter au traitement qualitatif des espaces publics et des paysages urbains, privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace, favoriser des aménagements et une architecture de qualité.

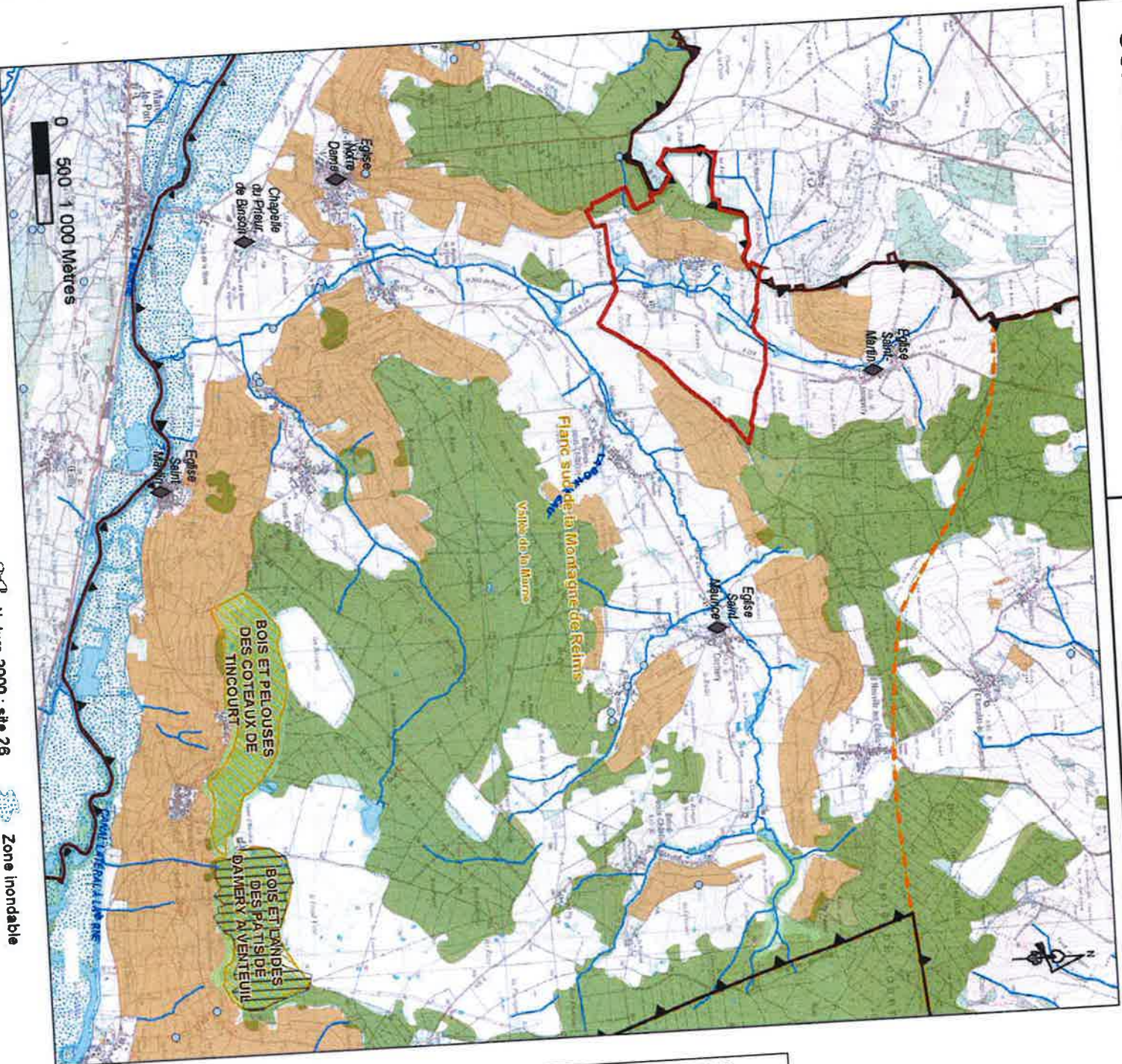
Par la définition des zones urbaines et à urbaniser, ainsi que grâce à son règlement d'urbanisme, le plan local d'urbanisme de la commune de Cuisles est conforme aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale d'Epernay et sa région.

1.2. Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR)

La commune de CUISLES est comprise, dans son intégralité dans l'aire du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Le rôle du Parc est :

- L'application de la Charte du Parc ;
- « Le PLU doit être compatible avec les dispositions de la charte du PNR (art. L.123-1 CU) »
- « Les organismes de gestion des PNR sont associés à l'élaboration des PLU (art. L.121-4 CU) »



- Commune concernée
- Limites du PNR
- Entité et région paysagères
- Zone d'intérêt paysager majeur
- Monument historique classé
- AOC Champagne
- Natura 2000 : site 26
- ZNIEFF de type I
- Zone d'intérêt biologique
- Autre espace boisé
- Zone inondable
- Réseau hydrographique

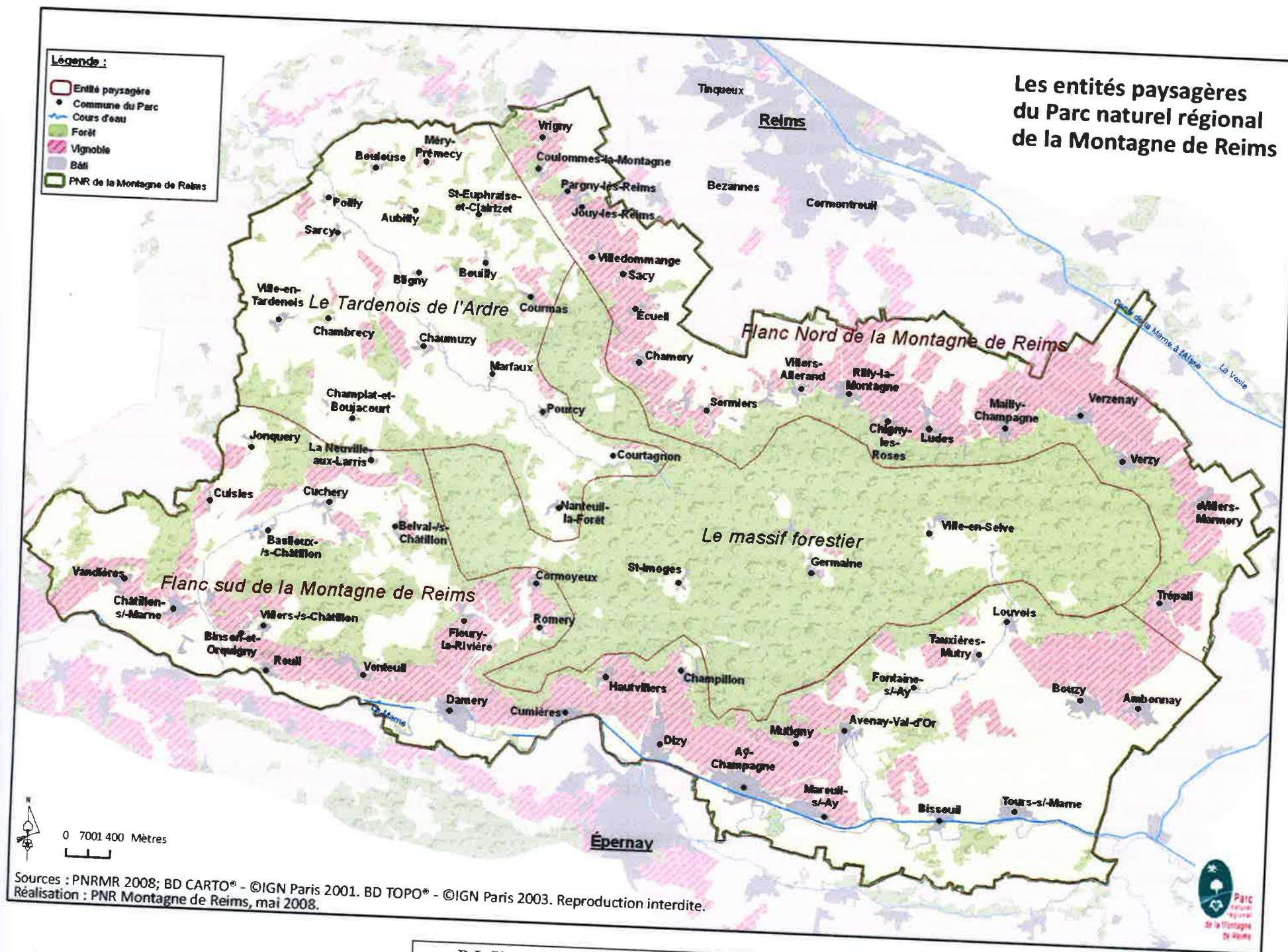
Source : Plan parc @PNRMR 1996, @DIEN 2007, Scan250, @IGNParis 2004; BD Cartho® - @IGNParis 2003.
Reproduction interdite.
Réalisation : PNR Montagne de Reims, mai 2008.



Légende :

- Entité paysagère
- Commune du Parc
- Cours d'eau
- Forêt
- Vignoble
- Bâti
- PNR de la Montagne de Reims

Les entités paysagères du Parc naturel régional de la Montagne de Reims



Le Parc intervient :

- Pour le Porter à connaissance avec l'Etat
- Dans des groupes de travail
- Pour un avis sur PLU arrêté

Sur le territoire de CUISLES, la liste des espaces spécifiques du Parc mentionne le coteau viticole (zone AOC). D'autre part, le territoire de la commune est inclus en totalité dans la zone d'intérêt paysager majeur (ZIPM) dénommée « Flanc sud de la Montagne de Reims ».

II- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES

En ce qui concerne la réglementation et la prise en compte de l'environnement pour le respect de la charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, le PLU doit mettre en application

- La protection des milieux naturels sensibles et des paysages ;
- Une urbanisation groupée ;
- La préservation du patrimoine bâti.

2.1. Environnement

Au regard de la protection des milieux, la Charte du Parc demande de :

- Art. 9 et 12 : assurer dans leur document d'urbanisme la protection des zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable cartographiées au plan du Parc ;
- Art. 18 : classer les espaces boisés qui présentent un intérêt pour l'environnement.

Dans ces deux cas, la mise en œuvre de l'art. L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés à conserver) et/ou la mise en place d'un zonage spécifique avec règlement de zone particulier semble les mesures les mieux adaptées pour atteindre cet objectif (zone naturelle N)

Au regard de la protection des paysages, au plan du Parc, ont été délimitées les Zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) présentes sur le territoire du Parc.

Dans l'objectif de s'assurer de la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims, la charte du Parc prévoit plusieurs mesures qui s'appliquent spécifiquement à ces zones :

- Art. 14 : les éléments structurants du paysage tels que ripisylves, bosquets ou haies, devront être préservés. L'application de l'art. L. 130-1 CU devrait donc s'appliquer sur ces espaces ;

- Art. 23 : les ZIPM n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles carrières. De même les autorisations d'affouillement et d'exhaussement délivrées au titre du R. 442-2 du CU ne pourront être accordées dans les zones naturelles sensibles reportées au plan du Parc ;
- Art. 25 : les ZIPM n'ont pas vocation à recevoir l'implantation de nouveaux pylônes de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques ;
- Art. 28 : le territoire du Parc n'a pas vocation à accueillir l'implantation de nouveaux terrains destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

2.2. Milieux naturels et paysages

Pour la protection des milieux naturels, le plan local d'urbanisme prend les mesures suivantes :

- définition d'une zone naturelle pour le fond de vallée du ruisseau de la Maquerelle et le sommet de coteau Ouest où se trouve le principal massif boisé ;
- protection du milieu agricole et du vignoble en y interdisant les constructions, à l'exception de secteurs attenants au village ;
- classement en espace boisé à conserver des bosquets existant dans la partie agricole du territoire communal.

2.3. Urbanisation groupée

L'urbanisation de la commune ainsi que ses zones d'extension restent dans la continuité des zones actuellement bâties. Elle ne s'étend pas d'avantage sur les zones agricoles et n'atteint pas l'aire d'appellation Champagne.

Les zones à urbaniser sont attenantes aux parties actuellement bâties de la commune. Il n'y a pas de dispersion des constructions à usage d'habitation, celles-ci étant interdites dans la zone agricole même s'il s'agit de loger des exploitants agricoles. Ce type d'habitation est seulement admis en périphérie immédiate du village.

Le développement des zones à urbaniser viendra compléter le village en créant un nouveau front bâti en continuité avec l'existant. Même en se développant, le village restera globalement dans sa position actuelle.

2.4. Nuisances

Il n'est pas signalé de nuisance particulière sur le territoire de la commune de Cuisles.

III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-1-3° du Code de l'Urbanisme)

3.1. Risques technologiques

Il n'existe pas de risque technologique sur la commune de Cuisles.

3.2. Risques naturels

Il n'est pas signalé de risque naturel particulier sur la commune.

Cependant, une étude du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) datant de 1992, à l'échelle de la région du vignoble Champenois, a déterminé des classes d'aléa faible à fort sur l'ensemble du territoire de la commune.

Aucune difficulté particulière n'étant connue dans le village, le document d'urbanisme ne prend pas de mesures particulières dans ce domaine.

IV- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Les enjeux pour le territoire de Cuisles sont de :

- Préserver et valoriser l'architecture rurale traditionnelle tout en l'adaptant aux usages nouveaux ;
- Organiser le développement de la commune sur le long terme dans un souci de rationalisation du foncier ;
- Maintenir les activités existantes et permettre leur développement ;
- Trouver des modes et des procédures d'accueil de nouvelles constructions adaptées au contexte rural local ;
- Préserver les milieux agricoles et naturels.

Pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Cuisles, les choix suivants ont été retenus :

- préservation de l'urbanisme existant : le but est de retrouver dans les nouvelles constructions les caractéristiques du bâti existant notamment en matière d'implantation des constructions, leur hauteur et aspect, ou encore leur densité.
- permettre la continuité des activités existantes dans les différentes zones du territoire : il s'agit de maintenir l'activité économique sur le territoire communal et de donner des possibilités de développement ;
- prendre en compte l'urbanisation intervenue depuis la dernière révision, ainsi que les aménagements ou équipements réalisés depuis lors. Ces réalisations permettent notamment d'intégrer désormais en zone urbaine des secteurs qui ont été équipés en réseaux permettant la desserte de constructions nouvelles.
- permettre une densification des constructions à l'intérieur du village afin d'éviter de s'étendre sur l'extérieur pour accueillir de nouvelles constructions.
- étudier le maintien, la suppression ou la création d'emplacements réservés prévus pour la création d'équipements d'intérêt général.

- prévoir des zones d'extension future des constructions pour le développement du village et le maintien du niveau de population. Ces possibilités d'extension sont en effet nécessaires à la vie même du village ainsi qu'à son développement même modeste.
- limiter les constructions en zone agricole pour éviter un mitage de celui-ci. Le mitage de la zone agricole pose souvent des problèmes de desserte tant en voirie qu'en matière de réseaux, c'est pourquoi il est préférable que les constructions ne soit pas éparpillées sur l'ensemble du territoire.
- protection des espaces naturels destinés à l'exploitation agricole.
- protection des richesses naturelles constituées essentiellement par les boisements.

B. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones U, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement, électricité et télécommunication) permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité.

Dans le cas d'équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront réalisés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

I- LES SUPERFICIES

POS 1999			PLU 2008			
ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)
UCb	4,17	6,48	UC	5,86	5,86	12,62
UD	2,31		UD	2,42	6,76	
			UDa	4,34		
NB	4,91	4,91	-	-		
TOTAL	11,39	11,39	TOTAL	12,62	12,62	12,62

Les zones urbaines intègrent la totalité des zones urbaines UCb et UD de l'ancien plan d'occupation des sols.
De plus elle intègre la majorité des anciennes zones NB qui n'existent plus dans la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Légèrement à l'écart du village, la zone urbaine intègre la totalité de l'ancienne zone NB autour du château. Ceci est possible car les constructions existantes sont desservies par la voirie, les réseaux d'eau, de téléphone et d'électricité. Seul le réseau d'assainissement des eaux usées est actuellement absent.

Par rapport au tracé de la précédente zone NB, la limite de la zone urbaine a été légèrement augmentée en profondeur pour permettre le développement d'une exploitation agricole située à l'entrée du village. Au nord des constructions du château, la zone urbaine a également été agrandie de manière à lui donner une forme régulière, sans le décrochement ancien qui suivait une parcelle cadastrale.

Entre les constructions autour du château et l'extrémité sud du village, la zone urbaine intègre l'ancienne zone NB, les terrains concernés ayant été bâtis et étant desservis par les réseaux.

A l'extrémité sud du village, la zone urbaine englobe la quasi-totalité de l'ancienne zone de développement NA, devant et en arrière de la mairie. Dans cette zone, des constructions ont été faites en bordure de la rue devant la mairie, et la partie arrière a fait l'objet d'un lotissement communal créant cinq terrains à bâtir.

Sur le côté Ouest de la mairie, la zone urbaine a abandonné une petite surface le long de la voie communale de Châtillon afin de préserver une parcelle bénéficiant de l'appellation Champagne.

En parcourant la rue du Général De Gaulle (rue principale), la délimitation de la zone urbaine sur sa partie Est englobe les terrains bâtis ou non mais desservis par la rue. Elle a légèrement empiété sur l'ancienne zone agricole pour intégrer des parcelles desservies par la rue de Jonquery et formant un îlot de propriété. En descendant la rue de Jonquery, la délimitation est restée identique au précédent plan d'occupation des sols et cela jusqu'à la sortie Nord du village.

En traversant la rue d'Olizy, la zone urbaine a intégré la totalité d'une ancienne zone NB. Là aussi, les terrains concernés sont desservis par la voirie et les réseaux à l'exception du réseau d'assainissement des eaux usées.

En redescendant le village, cette fois du côté Ouest de la rue du Général De Gaulle, la limite de la zone urbaine ne subit pas de modification en retenant le tracé de la ruelle des Jardins. Un peu plus au sud, elle intègre une partie de zone NB en incluant les terrains compris entre la rue du Général De Gaulle et la ruelle des Jardins et la rue de Derrière. Ces terrains sont intégrés à la zone urbaine car ils constituent des fonds de propriétés desservies par la rue principale. Ainsi des possibilités de constructions sont maintenues pour ces propriétés.

La partie de l'ancienne zone NB située de l'autre côté de la rue de Derrière est laissée dans la zone agricole car les terrains bénéficient de l'appellation Champagne et car elles ne sont pas desservies par les réseaux.

Ensuite le tracé de la zone urbaine reprend son ancienne position jusqu'au carrefour de la mairie, à l'exception de l'intégration d'une parcelle autrefois dans la zone NB et qui constitue l'arrière d'une propriété desservie par la rue des Avocats.

En résumé, l'augmentation de la surface de la zone urbaine par rapport au précédent plan d'occupation des sols est principalement due à l'intégration des surfaces suivantes :

- 2,43 hectares de l'ancienne zone NB autour du château, augmentée de 0,38 hectare ;
- 0,54 hectare de l'ancienne zone NB entre le village et le château ;
- 1,19 hectares pris à l'ancienne zone de développement NA autour de la mairie ;

- 0,96 hectare pris sur l'ancienne zone agricole en arrière de la rue de Jonquery ;
- 1,06 hectares correspondant à l'ancienne zone NB à la sortie nord du village ;
- 0,46 hectare pris à l'ancienne zone NB à l'Ouest du village, en bordure de la ruelle des jardins et de la rue de Derrière ;

Une légère perte d'environ 0,07 hectare résulte de la diminution de la zone urbaine en face de la mairie, de l'autre côté de la voie communale de Châtillon.

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U

La zone U regroupe les espaces de la commune desservis par les réseaux et voiries. Elle permet d'accueillir immédiatement des constructions sans extension notable de ces équipements.

Elle permet, grâce à la définition de son règlement d'accueillir et de maintenir les différents types d'activités et d'utilisations du sol existants. Son règlement a été également établi pour permettre le maintien des caractéristiques actuelles des constructions du village.

Cette zone U englobe l'ensemble des constructions existantes dans le village ainsi que les terrains non bâtis desservis par les réseaux et pouvant accueillir directement des constructions.

Dans cette zone se mêlent les activités et les habitations.

Toutes les constructions de la zone U sont desservies par une voie publique ainsi que par les réseaux d'eau potable, électricité, téléphone.

Deux zones urbaines ont été définies :

- la zone UC : elle correspond à la partie la plus ancienne du village et des hameaux de la commune. Les constructions y sont denses et anciennes, établies le plus souvent en alignement le long des voies. Elles forment généralement une continuité entre elles, du fait d'un parcellaire ancien présentant des façades sur rue très étroites. Les rues du centre sont de faible largeur. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat et d'activités agricoles et viticoles. Le règlement de zone doit conduire au maintien des caractéristiques actuelles du centre du village : densité, constructions à l'alignement, clôtures...
- la zone UD : il s'agit d'une zone à caractère péricentral d'habitat et d'activités agricoles et viticoles, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre du village actuel et le milieu non urbanisé.

Cette zone comprend un secteur UDa qui correspond aux zones bâties nécessitant un assainissement individuel des eaux usées.

2.1. Règlement de la zone UC

Article UC1 : Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage...
Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement.
Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Pour préserver la zone d'habitat, les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, exceptées celles nécessaires aux activités viticoles ou vinicoles, sont interdites dans la zone UC.

Article UC2 : Il soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

Il rappelle que :

- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;

Il indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affecté aux espaces communs dont la voirie.

Article UC3 : les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à limiter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès. Ceci a été repris du précédent règlement et permet d'assurer une sécurité des usagers.

Comme dans l'ancien règlement, les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Pour la même raison, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité et lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les terrains, pour être constructibles doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le cas de création de voies nouvelles, elles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cette règle a été reprise de l'ancien règlement.

Dans l'ancien document, il était précisé que pour le cas de voirie en impasse, il était possible de prolonger la voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire. Cette règle n'a pas été reprise dans le nouveau document, les terrains en arrière de la zone urbaine n'étant généralement pas constructibles.

Article UC4 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Comme dans l'ancien règlement, toute construction, qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.

Le Plan Local d'Urbanisme, comme le Plan d'Occupation des Sols, précise que pour les eaux pluviales, toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, conformément à la réglementation technique et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend la règle concernant les autres réseaux en précisant qu'ils doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique, pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain.

Article UC5 : Compte tenu de la diversité des terrains en ce qui concerne leur taille et leur forme, il n'est pas fixé de règles particulières pour qu'un terrain soit constructible. Ceci était déjà le cas dans le Plan d'Occupation des Sols.

Article UC6 : Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement, une clôture doit alors matérialiser l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Les exceptions ont été reprises de l'ancien règlement :

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée. Cette règle prend ainsi en compte l'exiguïté des parcelles dans la partie ancienne du village de manière à permettre la reconstruction.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les normes fixées, ces normes peuvent ne pas être respectées dans la mesure où le recul existant par rapport à la voie publique n'est pas diminué par l'extension, et dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée. Ceci permet de ne pas nuire aux habitants et de leur permettre d'éventuelles extensions sans toutefois nuire à la qualité du village.

Article UC7 : L'article indique qu'à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette règle permet de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc a priori tenu propre, et qui permet de circuler autour de la construction.

Une exception a été reprise de l'ancien règlement et ces normes peuvent ne pas être respectées pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toujours pour tenir compte de l'exiguïté des parcelles actuellement bâties, deux exceptions nouvelles ont été intégrées dans le nouveau document, dans le cas d'une construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise et dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les normes, ces normes peuvent ne pas être respectées dans la mesure où le recul existant n'est pas réduit du fait de l'extension.

Article UC8 : Si deux constructions non contiguës, dont une au moins est à usage d'habitation, sont établies sur une même propriété, une distance égale au moins à 3 mètres entre les constructions doit être respectée.
Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations.
La règle a été reprise de l'ancien règlement.

Article UC9 : Comme au précédent plan d'occupation des sols l'emprise au sol n'est pas réglementée pour la zone UC.
Dans la partie la plus ancienne du village, la densité actuelle des constructions est telle qu'il n'est pas envisageable de mettre une superficie d'emprise maximale qui viendrait bloquer toute extension de l'existant ou une nouvelle construction nécessaire soit au logement soit à l'activité économique. C'est pourquoi cette zone n'est pas réglementée.

Article UC10 : Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions est réglementée. La règle fixe plusieurs hauteurs en fonction des types de constructions.
Par conséquent :

- les bâtiments à usage exclusif d'activité sont limités soit à un niveau d'une hauteur maximale de huit mètres plus un comble, soit à deux niveaux totalement ou partiellement hors sol, plus un comble. La hauteur de chaque niveau ne pourra dépasser quatre mètres.
 - les autres constructions comprendront maximum deux niveaux totalement ou partiellement hors sol, plus un comble.
- Ces hauteurs maximales permettent de ne pas se trouver confronté à des bâtiments trop hauts qui viendraient nuire à l'aspect général du centre du village.

Il est précisé, comme dans le Plan d'Occupation des Sols, que les niveaux complètement enterrés (caves...) ne sont pas réglementés, puisqu'ils n'interviennent pas dans la hauteur qui peut être vue de l'extérieur.

Des exceptions ont été reprises de l'ancien document : les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant. Ceci afin de donner la possibilité aux habitants de créer d'éventuelles extensions au même niveau que l'existant.

Pour la même raison, dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Une exception concerne les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels il n'est pas précisé de prescriptions particulières.

La hauteur maximale des stations radioélectriques et radiophoniques est fixée à 12 mètres, se conformant ainsi aux prescriptions du Parc régional Naturel de la Montagne de Reims.

Une règle a toutefois été ajoutée pour les constructions ayant des toitures-terrasses, telles que celles admises à l'article UC11, en leur imposant une hauteur maximale hors sol qui est fixée à 6 mètres.

Article UC11 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour préserver la qualité des constructions, les bardages métalliques ondulés et l'usage de la tôle galvanisée sont interdits.

De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

Les constructions en bois étant désormais plus fréquentes, celles-ci ne sont pas interdites mais leur aspect doit correspondre aux constructions du village. C'est pourquoi l'usage de madriers ronds n'est pas admis et que le croisement des madriers aux extrémités de la construction ne doit pas être saillant.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Pour les revêtements :

Comme dans l'ancien document, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts afin de conserver le caractère du bâti et d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le Plan d'Occupation des Sols, il était précisé que les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, devaient être traitées dans les tons ocre rosé ou ocre léger rappelant la pierre meulière. Cette règle ayant été jugée trop stricte, elle a été assouplie et dans le nouveau règlement, il est précisé que les enduits doivent être traités dans le ton des façades d'habitations existantes.

Pour les toitures :

Désormais, l'article ne réglemente la pente que pour les constructions à usage d'habitation, celle-ci doit être au minimum de 35°. Pour les autres constructions, la pente de la toiture est désormais libre car pour les bâtiments d'activité celle-ci est souvent beaucoup plus faible grâce à l'emploi de matériaux différents pour la toiture.

Concernant les matériaux utilisés, le plan d'occupation des sols réglementait de façon trop stricte. Désormais, le matériau de couverture des constructions devra présenter l'aspect et la forme soit de la tuile soit de l'ardoise. Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaires sont interdites.

La couleur de la toiture doit être proche de celle de la tuile rouge, la tuile vieillie ou de l'ardoise. Pour les vérandas, l'usage de matériaux translucides est admis. Ceci permet de laisser davantage de choix aux habitants.

Compte tenu des nouvelles techniques de construction et d'alimentation énergétique des constructions, le nouveau règlement précise que la toiture pourra accueillir des panneaux solaires. Dans le cas de constructions neuves, les panneaux solaires devront constituer tout ou partie de la toiture, ainsi l'intégration des panneaux solaires dans le toit sera meilleure et l'impact visuel de cet équipement sera moindre.

De même, les toitures terrasses sont admises uniquement dans les cas suivants : une toiture terrasse accessible depuis une autre partie de bâtiment et servant de terrasse à celui-ci, une toiture terrasse directement accessible depuis le terrain naturel, et servant de ce fait de terrasse et de constructions en terrasses successives nécessitées par la pente naturelle du terrain.

Ce choix a été fait en raison des besoins en bâtiments d'activité qui nécessitent des niveaux de cave semi-enterrés utilisant la déclivité du terrain et dont le toit sert de terrasse à la partie supérieure de la construction.

Comme par le passé, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Les clôtures devront être sobres et ne pas comporter d'éléments ou d'ornements fantaisistes et incompatibles avec la tradition locale.

La clôture doit être constituée soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, surmonté ou non d'une barrière en bois ou aspect fer forgé, et doublé ou non d'une haie vive. En plus de cette règle reprise du précédent plan d'occupation des sols, la possibilité d'une clôture constituée d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètres a été introduite, ce type de clôture correspondant aux murs anciens présents dans le village.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit généralement de petites constructions devant répondre à des contraintes techniques qui pourraient être contrecarrées par les règles d'aspect fixées dans cet article.

Article UC12 : le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicule par foyer ne cesse de croître. Le stationnement des véhicules doit donc correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Ceci a été repris de l'ancien règlement.

Le précédent plan d'occupation des sols demandait une place de stationnement par logement. Cette règle pouvant s'avérer pénalisante pour les logements existants qui ne disposent pas de stationnement la règle ne s'applique désormais qu'en cas de création d'un logement car il nécessite forcément la présence d'au moins une voiture.

Article UC13 : Compte tenu de la densité du bâti dans cette zone urbaine, il n'est pas fixé de règle particulière en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres, ceux-ci pouvant être très réduits sur les parcelles du centre du village. Il n'existe pas d'espace boisé classé dans la zone.

Article UC14 : La densité des constructions étant particulièrement forte dans la partie ancienne du village et les parcelles étant souvent de petite taille, comme dans le Plan d'Occupation des Sols, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.

Plans d'alignement :

Le plan d'alignement de la rue du Général De Gaulle (RD 224^E) est maintenu ainsi que l'extension de celui-ci définie par le même plan sur la rue Eugène Moussé.

Emplacements réservés :

Il n'y a pas d'emplacements réservés dans la zone UC.

Espaces boisés classés à conserver :

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone UC.

2.2. Règlement de la zone UD

Article UD1 : Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage, les silos agricoles collectifs...
Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement.
Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Pour préserver la zone d'habitat, les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, exceptées celles nécessaires aux activités viticoles ou vinicoles, sont interdites dans la zone UC.

Article UD2 : Il soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

Il rappelle que :

- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;

Il indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affectée aux espaces communs dont la voirie.

Article UD3 : les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à limiter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès. Ceci a été repris du précédent règlement et permet d'assurer une sécurité des usagers.

Comme dans l'ancien règlement, les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Pour la même raison, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité et lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les terrains, pour être constructibles doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le cas de création de voies nouvelles, elles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Une largeur minimale est désormais fixée de manière à garantir que ces voies nouvelles assureront sans difficulté la desserte des constructions. Ainsi il est demandé une emprise minimale de 6 mètres pour la desserte de quatre logements et de huit mètres pour plus de quatre logements desservis.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Cette règle a été reprise de l'ancien règlement.

Dans l'ancien document, il était précisé que pour le cas de voirie en impasse, il était possible de prolonger la voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire. Cette règle n'a pas été reprise dans le nouveau document, les terrains en arrière de la zone urbaine n'étant généralement pas constructibles.

Article UD4 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Comme dans l'ancien règlement, toute construction, qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour le secteur UDa qui ne dispose pas du réseau public d'assainissement des eaux usées, un assainissement individuel est imposé aux constructions qui le nécessitent. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public quand celui-ci sera créé.

Le Plan Local d'Urbanisme, comme le Plan d'Occupation des Sols, précise que pour les eaux pluviales, toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, conformément à la réglementation technique et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour le secteur UDa qui ne dispose pas de réseau public, un assainissement individuel est demandé.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend la règle concernant les autres réseaux en précisant qu'ils doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique, pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain.

Article UD5 : Compte tenu de la diversité des terrains en ce qui concerne leur taille et leur forme, il n'est pas fixé de règles particulières pour qu'un terrain soit constructible. Ceci était déjà le cas dans le Plan d'Occupation des Sols.

Compte tenu que le secteur UDa ne dispose pas du réseau public d'assainissement des eaux usées, une superficie minimale de 500 m² est exigée de manière à permettre la création du système individuel d'assainissement sur le terrain.

Article UD6 : Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Les exceptions ont été reprises de l'ancien règlement :

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée. Cette règle prend ainsi en compte l'ancienneté des constructions qui n'étaient pas soumises à cette règle par le passé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les normes fixées, ces normes peuvent ne pas être respectées dans la mesure où le recul existant par rapport à la voie publique n'est pas diminué par l'extension, et dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné. Ceci permet de ne pas nuire aux habitants et de leur permettre d'éventuelles extensions sans toutefois nuire à la qualité du village.

Article UD7 : L'article indique qu'à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle permet de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc a priori tenu propre, et qui permet de circuler autour de la construction.

Une exception a été reprise de l'ancien règlement et ces normes peuvent ne pas être respectées pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Deux exceptions nouvelles ont été intégrées dans le nouveau document, dans le cas d'une construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise et dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les normes, ces normes peuvent ne pas être respectées dans la mesure où le recul existant n'est pas réduit du fait de l'extension. Ces exceptions tiennent ainsi compte des anciennes constructions qui n'étaient pas soumises à ces règles.

Article UD8 : Si deux constructions non contiguës, dont une au moins est à usage d'habitation, sont établies sur une même propriété, une distance égale au moins à 3 mètres entre les constructions doit être respectée.

Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations. La règle a été reprise de l'ancien règlement.

Article UD9 : Comme au précédent plan d'occupation des sols l'emprise au sol est limitée à 75% de la superficie de l'ilot de propriété, de manière à conserver la densité actuelle.

Pour le secteur UDa, compte tenu de l'obligation d'avoir un assainissement individuel sur le terrain, la densité des constructions est limitée plus fortement à 30% de la superficie de l'ilot de propriété.

Une exception à la règle est prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics compte tenu qu'il s'agit en général de petites constructions ne nécessitant pas une superficie importante.

Article UD10 : Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions est réglementée. La règle fixe plusieurs hauteurs en fonction des types de constructions.

Par conséquent :

- les bâtiments à usage exclusif d'activité sont limités soit à un niveau d'une hauteur maximale de huit mètres plus un comble, soit à deux niveaux totalement ou partiellement hors sol, plus un comble. La hauteur de chaque niveau ne pourra dépasser quatre mètres.
- les autres constructions comprendront maximum deux niveaux totalement ou partiellement hors sol, plus un comble.

Ces hauteurs maximales permettent de ne pas se trouver confronté à des bâtiments trop hauts qui viendraient nuire à l'aspect général du centre village.

Il est précisé, comme dans le Plan d'Occupation des Sols, que les niveaux complètement enterrés (caves...) ne sont pas réglementés, puisqu'ils n'interviennent pas dans la hauteur qui peut être vue de l'extérieur.

Des exceptions ont été reprises de l'ancien document : les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant. Ceci afin de donner la possibilité aux habitants de créer d'éventuelles extensions au même niveau que l'existant.

Pour la même raison, dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Une exception concerne les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels il n'est pas précisées des prescriptions particulières.

La hauteur maximale des stations radioélectriques et radiophoniques est fixée à 12 mètres, se conformant ainsi aux prescriptions du Parc régional Naturel de la Montagne de Reims.

Une règle a toutefois été ajoutée pour les constructions ayant des toitures-terrasses, telles que celles admises à l'article UC11, en leur imposant une hauteur maximale hors sol qui est fixée à 6 mètres.

Article UD11 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour préserver la qualité des constructions, les bardages métalliques ondulés ou l'usage de la tôle galvanisée sont interdits.

De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

Les constructions en bois étant désormais plus fréquentes, celles-ci ne sont pas interdites mais leur aspect doit correspondre aux constructions du village. C'est pourquoi l'usage de madriers ronds n'est pas admis et le croisement des madriers aux extrémités de la construction ne doit pas être saillant.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Pour les revêtements :

Comme dans l'ancien document, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts afin de conserver le caractère du bâti et d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le Plan d'Occupation des Sols, il était précisé que les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, devaient être traitées dans les tons ocre rosé ou ocre léger rappelant la pierre meulière. Cette règle ayant été jugée trop stricte, elle a été assouplie et dans le nouveau règlement, il est précisé que les enduits doivent être traités dans le ton des façades d'habitations existantes.

Pour les toitures :

Concernant les matériaux utilisés, le plan d'occupation des sols réglementait de façon trop stricte. Désormais, le matériau de couverture des constructions devra présenter l'aspect et la forme soit de la tuile soit de l'ardoise. Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaire sont interdites.

Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, ne sont autorisées que les couvertures dont la couleur se rapproche de celle de la tuile rouge, de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Pour les vérandas, l'usage de matériaux translucides est admis. Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaire sont interdites.

Ceci dans le souci de ne pas nuire à la qualité du village et de rester en harmonie avec les constructions existantes.

Compte tenu des nouvelles techniques de construction et d'alimentation énergétique des constructions, le nouveau règlement précise que la toiture pourra accueillir des panneaux solaires. Dans le cas de constructions neuves, les panneaux solaires devront constituer tout ou partie de la toiture, ainsi l'intégration des panneaux solaires dans le toit sera meilleure et l'impact visuel de cet équipement sera moindre.

De même, les toitures terrasses sont admises uniquement dans les cas suivants : une toiture terrasse accessible depuis une autre partie de bâtiment et servant de terrasse à celui-ci, une toiture terrasse directement accessible depuis le terrain naturel, et servant de ce fait de terrasse et des constructions en terrasses successives nécessitées par la pente naturelle du terrain.

Ce choix a été fait en raison des besoins en bâtiments d'activité qui nécessitent des niveaux de cave semi-enterrés utilisant la déclivité du terrain et dont le toit sert de terrasse à la partie supérieure de la construction.

Pour les clôtures, une règle générale, reprise de l'ancien document, précise que les clôtures devront être sobres et ne pas comporter d'éléments ou d'ornements fantaisistes et incompatibles avec la tradition locale.

Pour l'ensemble de la zone, les clôtures édifiées en limite des voies publiques ou assimilées seront constituées soit de murs pleins, soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, surmonté ou non d'une barrière en bois ou aspect fer forgé, et doublé ou non d'une haie vive. Ceci permet donc de rester en harmonie avec l'existant et de préserver la qualité de l'environnement.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit généralement de petites constructions devant répondre à des contraintes techniques qui pourraient être contrecarrées par les règles d'aspect fixées dans cet article.

Article UD12 : le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître. Le stationnement des véhicules doit donc correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Ceci a été repris de l'ancien règlement.

Comme dans l'ancien document, l'article précise qu'il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Dans le Plan Local d'Urbanisme, une règle a été ajoutée conformément au code de l'urbanisme. Elle indique que pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée.

Article UD13 : Comme dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

L'ancien document précisait que dans le cas de lotissement ou de groupements de constructions, 5% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert d'accompagnement.

Dans le nouveau document, cette règle ne s'applique que pour les lotissements ou groupements de constructions portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m². Ceci pour tenir compte de la nouvelle définition du lotissement du code de l'urbanisme où toute division d'un terrain en vue de l'implantation de bâtiments constitue un lotissement. Cette nouvelle règle permet de ne pas pénaliser une construction sur un terrain unique.

Il n'existe pas d'espace boisé classé dans la zone.

Article UD14 : Comme dans l'ancien document, et compte tenu des caractéristiques du bâti actuel et de la taille des terrains, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,75, en cohérence avec l'emprise au sol maximale.

Une règle a été ajoutée concernant le secteur UDa qui nécessite un assainissement individuel sur la parcelle : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5, en cohérence avec l'emprise au sol maximale.

Plans d'alignement :

Le plan d'alignement de la rue Eugène Moussé concerne l'extrémité du secteur UDa, au nord du village (carrefour rue Eugène Moussé et rue des Vignes).

Emplacements réservés :

Il n'y a pas d'emplacements réservés dans la zone UD.

Espaces boisés classés à conserver :

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone UD.

C. LES ZONES A URBANISER

I- LES SUPERFICIES

POS 1999		PLU 2008	
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)
NA	1,66	AU2	3,40
TOTAL	1,66	TOTAL	3,40

La zone NA de développement des constructions qui était définie au précédent plan d'occupation des sols autour de la mairie a été pour l'essentiel intégrée à la zone urbaine. Dans cette zone, des constructions ont été faites en bordure de la rue du Général De Gaulle (rue principale). En arrière de la mairie, un lotissement communal a été créé. En face de la mairie, de l'autre côté de la voie communale de Châtillon, la petite partie de zone NA a été rendue à la zone agricole bénéficiant de l'appellation Champagne. Cette modification représente une perte de surface de 1,19 hectares. La petite partie de cette zone (0,19 hectare) qui se situait dans le parc du château est maintenue et intégrée à une nouvelle zone de développement plus conséquente.

L'ancienne zone NA située le long du chemin de la Billette, en arrière de la rue des Avocats, a été maintenue.

Pour son développement, la commune a choisi de définir deux zones nouvelles dans la continuité des constructions du village. La première prolonge le lotissement communal derrière la mairie. La zone peut être desservie depuis ce lotissement grâce à une réserve d'emprise faite dans le lotissement en vue de créer une voie nouvelle. Cette zone se situe également en bordure de la route départementale 224^E, entre le village et les constructions groupées autour du château. La superficie de cette zone est de 1,18 hectares.

La seconde zone de développement retenue se situe à l'intérieur du parc du château, contre les premières constructions du village en face de la mairie. Sa superficie est de 1,94 hectares (y compris les 0,19 hectare de l'ancienne zone NA).

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Les zones de développement retenues sont définies en AU2 constituant des réserves foncières qui sont appelées à l'urbanisation future à long terme.

Le choix de la réserve foncière a été fait soit en raison de l'absence de réseaux à proximité permettant la desserte des terrains avec une simple extension de ceux-ci, soit de manière à gérer un développement progressif des constructions en fonction des demandes et des capacités d'accueil des équipements communaux et intercommunaux.

Les terrains concernés sont à protéger avec vigueur. Leur urbanisation devra résulter d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Dans l'attente, toutes les constructions y sont interdites en vue de préserver la possibilité d'aménager sans être gêné par une construction ayant été réalisée entre temps.

La constructibilité y est strictement limitée dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article AU2-1 : Il indique que toutes constructions, occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone où ceux présentant un caractère d'intérêt public.

Article AU2-2 : L'article indique que des occupations et utilisations du sol et constructions sont admises si elles sont destinées à la réalisation de réseaux ou de voiries nécessaires à la desserte de la zone en vue de son développement, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt public.

Articles AU2-3 à AU2-5 : non réglementés

Etant donné que les constructions sont interdites et que seuls des réseaux peuvent être créés pour la desserte de la zone, aucune caractéristique n'est nécessaire pour réglementer les constructions.

Articles AU2-6 et AU2-7 :

Lorsque des constructions sont autorisées dans une zone, ces articles doivent obligatoirement comporter des prescriptions. La zone étant dans l'avenir destinée à être urbanisée, les règles d'implantation de la zone UD sont reprises pour ces articles.

Une exceptions pour l'application de ces règles est prévue pour les ouvrages et installations des services techniques dans la mesure où ce sont en général de petits ouvrages qui ne nécessitent pas des reculs importants par rapport aux voies et limites séparatives. Cette exception permet également de faciliter leur implantation sans avoir besoin d'une grande surface autour de l'installation.

Articles AU2-8 à AU2-14 : non réglementés

Etant donné que les constructions sont interdites et que seuls des réseaux peuvent être créés pour la desserte de la zone, aucune caractéristique n'est nécessaire pour réglementer les constructions.

Plans d'alignement :

Aucun plan d'alignement ne concerne cette zone.

Emplacements réservés :

Un emplacement réservé est situé dans la zone AU2 située derrière la mairie entre le village et les constructions groupées autour du château. Il a pour but de permettre la création d'une voie de desserte de la zone aboutissant à la route départementale 224^E.

Espaces boisés classés à conserver :

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone 1AU.

D. LA ZONE AGRICOLE

I- LES SUPERFICIES

Avec la réforme du code de l'urbanisme intervenue en décembre 2000 par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), la zone agricole est maintenant très spécifique et ne permet la construction que des bâtiments nécessaires aux activités agricoles, des équipements publics ou présentant un intérêt général.

POS 1999			PLU 2008		
ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)
NC	175,10	210,54	A	172,53	209,39
NCa	35,44		Aa	35,98	
			Ah	0,88	
TOTAL	210,54	210,54	TOTAL	209,80	209,80

Près du château, la zone urbaine a été agrandie au détriment de la zone agricole pour une superficie de 0,38 hectares, afin de laisser plus de possibilités de constructions aux propriétés voisines.

La partie de parc du château contre le village ayant été reclassée en AU2, réserve foncière, la zone agricole perd à cet endroit une superficie de 1,39 hectares.

En bordure du village, la zone agricole a été amputée de 1,18 hectares pour la création d'une réserve foncière AU2 derrière la mairie.

En face de la mairie, de l'autre côté de la voie communale de Châtillon, la zone agricole est augmentée de 0,07 hectare correspondant à une partie de parcelle bénéficiant de l'appellation Champagne.

Toujours sur la partie Ouest du village, la zone agricole bénéficie de la réduction de l'ancienne zone NB le long de la rue de Derrière. Là aussi le choix est justifié par la protection de l'aire d'appellation Champagne. Le gain de surface est de 0,42 hectare.

Au nord-est du village, une zone agricole a été créée au détriment de la zone naturelle pour une surface de 1,29 hectares. Cette zone est desservie par le chemin rural dit des Chenevières du Rossignol. Cette zone, qui n'est pas constituée par les terrains les plus bas du territoire, doit permettre de répondre aux besoins de constructions des exploitations agricoles et viticoles du village.

En arrière de la rue de Jonquery, l'ancienne zone agricole a été légèrement réduite de 0,10 hectare au profit de la zone urbaine afin de donner des possibilités de construction en fond de propriété desservie par la rue de Jonquery.

En arrière des constructions desservies par la rue du Général De Gaulle, en bordure Est du village, une nouvelle zone agricole est définie pour une superficie de 0,48 hectare, au détriment de la zone naturelle. Là encore ce changement de zone est possible car les terrains ne sont pas parmi les terres basses et humides du fond de vallée. Cette zone agricole desservie par la rue de la Palette doit également permettre de répondre aux besoins de bâtiments d'exploitation pour les activités agricoles et viticoles du village.

Toute la partie Est du territoire communal est maintenue en zone agricole comme au précédent plan d'occupation des sols.

Un secteur spécifique est également maintenu pour la partie de territoire bénéficiant de l'aire d'appellation Champagne. Il concerne la partie Ouest du territoire communal.

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone de protection des richesses naturelles : terres agricoles et aire d'appellation Champagne.

Cette zone fait l'objet d'une protection rigoureuse en tant qu'outil de travail agricole et viticole contre les modes d'occupation des sols non liés à l'agriculture ou à sa diversification.

La zone comporte un secteur Aa correspondant à l'aire d'appellation Champagne, et un secteur Ah dans lequel les habitations nécessaires à l'exploitation agricole sont admises.

Article A1 : En tant qu'outil de travail agricole, cette zone fait désormais l'objet d'une protection très rigoureuse contre tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas en rapport avec les besoins des activités agricoles, des équipements publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone A, les constructions à usage d'habitation ne sont pas admises.

Sont également interdites les installations et travaux divers, autres que ceux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ou à la récupération des eaux de sources, les constructions ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles et aux besoins de fonctionnement des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à l'activité agricole sont également interdites.

Sont également interdits les terrains de camping, caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés ainsi que le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

Dans le secteur Ah sont interdites les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas accompagnées de bâtiments nécessaires à l'activité agricole, ou qui ne constituent pas des constructions liées à l'agrotourisme dans le cadre de la diversification des activités agricoles ;

Sont également interdites les installations et travaux divers, autres que ceux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune, ou à la récupération des eaux de sources, les constructions ou ouvrages de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles et aux besoins de fonctionnement des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à l'activité agricole sont également interdites.

Sont également interdits les terrains de camping, caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés ainsi que le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

Dans le secteur Aa sont interdites toutes constructions sans rapport avec l'un des domaines suivants : les loges viticoles, la reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, les travaux divers, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou bien nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune, ou à la récupération des eaux de sources, et l'extension des constructions existantes.

Article A2 : Il rappelle que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan, et l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclarations sont admises à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Il précise que les constructions ne sont admises que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Elles sont également admises lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics, qu'elles présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'il y a des besoins des collectivités locales notamment la commune ou la communauté de communes : les équipements communaux ou intercommunaux tels notamment les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrain de sport avec équipements et installations sportives et leurs vestiaires.

Pour le secteur Ah, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation. De plus, une construction à usage d'habitation doit remplir l'une des conditions suivantes :

- l'habitation et les bâtiments d'exploitation ne forment qu'une même construction ;
- lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée qu'après la construction des bâtiments d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation accompagnant les bâtiments d'exploitation étant autorisées, l'article conditionne celles qui sont destinées à l'agrotourisme dans le cadre de la diversification des activités agricoles. Ainsi ces constructions doivent rester à proximité des bâtiments de l'exploitation.

Pour le secteur Aa, les seules constructions admises doivent être utilisées pour les activités suivantes :

- les loges viticoles ;
- la reconstruction après sinistre, l'aménagement des constructions existantes ;
- les travaux divers, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou bien nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune.

Article A3 : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Désormais, dans le Plan Local d'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A4 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Concernant l'assainissement, la construction ou l'installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou, à défaut, être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement individuel, conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Article A5 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de règle concernant les caractéristiques des terrains.

Article A6 : Comme dans le précédent règlement, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait a été corrigé par rapport à l'ancien règlement, où il devait être de 7 mètres, désormais, il doit être au moins de 10 mètres de l'axe des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation, et de 15 mètres de l'axe des routes départementales. Cette disposition est prise de manière à ce que les engins agricoles ne soient pas gênés par des constructions trop proches de la voie et que les véhicules desservant les constructions puissent être garés en dehors des voies. Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celles-ci étant alors assimilées à une voie communale.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées et chemin ruraux, ceux-ci étant alors assimilés aux voies communales.

Comme dans le précédent règlement, pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ces normes peuvent ne pas être respectées compte tenu de leur faible dimension en général.

Article A7 : Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, toute construction ou installation dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 2,5 mètres peut être implantée soit en limite de propriété soit avec un recul minimum d'un mètre.

Pour toute construction ou installation dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 2,5 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles permettent, dans la zone agricole, de ne pas avoir de construction importante sur les limites de propriété qui viendrait gêner l'exploitation agricole de la parcelle voisine.

Une exception a été reprise de l'ancien document pour les installations mineures d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Articles A8 : Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres. Ceci permet de ne pas trouver des constructions trop rapprochées les unes des autres. Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la distance minimale a été réduite de 12 à 6 mètres pour prendre en compte que des constructions peuvent être implantées en bordure du village où les parcelles sont généralement plus petites que dans le reste de la zone agricole. Il a été estimé que cette distance de 6 mètres était suffisante pour permettre la circulation des engins agricoles entre les bâtiments.

Pour le nouveau secteur Ah qui admet des habitations, deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, construites sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 3 mètres. Cette distance plus faible que la précédente s'explique par la dimension réduite du secteur.

Une exception est prise pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un espacement important entraîne une perte de terrain inutile tant pour les ouvrages que pour l'exploitation agricole voisine.

Article A9 : Comme au précédent règlement, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale du fait du peu de constructions admises dans la zone. Toutefois, dans le secteur Aa, l'emprise des loges viticoles est limitée à 10 m² comme au précédent règlement de manière à éviter des constructions importantes dans le secteur destiné au vignoble.

Article A10 : Comme dans le précédent règlement, il est précisé que la hauteur maximale autorisée des bâtiments, dans la zone A, à l'exception du secteur Aa, est de 10 mètres au faîtage. Ceci permet de limiter les constructions en hauteur, tout en permettant la construction à des hauteurs suffisamment importantes pour recevoir des engins importants.

Les stations radioélectriques et radiophoniques doivent avoir une hauteur maximale de 12 mètres conformément aux prescriptions du Parc Régional de la Montagne de Reims.

Pour le secteur Aa : la hauteur des loges viticoles est limitée à 2,50 mètres à l'égout des toits, là encore pour limiter le volume des constructions dans l'aire d'appellation Champagne.

Une exception a été reprise dans le précédent règlement et ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A11 : L'article précise donc que le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Par conséquent, les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, il est précisé qu'il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. De plus, les bardages métalliques doivent être teintés dans la masse ou peints.

Des constructions en bois pouvant être faites, une règle est prise afin d'éviter d'avoir une architecture de type chalet de montagne : l'usage de madriers ronds est interdit et le croisement des madriers aux extrémités de la construction ne doit pas être saillant.

Afin de préserver la qualité de la zone agricole, les constructions doivent présenter une coloration neutre ou sombre avec des peintures mates ou satinées.

Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, les constructions doivent présenter une toiture à deux pentes. De plus, ne sont autorisées que les couvertures dont la couleur se rapproche de celle de la tuile rouge, de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaire sont interdites. Ceci dans le souci de ne pas nuire à la qualité de la zone et de rester en harmonie avec les caractéristiques de la zone et du village.

Compte tenu des nouvelles techniques de construction et d'alimentation énergétique des constructions, le nouveau règlement précise que la toiture pourra accueillir des panneaux solaires. Dans le cas de constructions neuves, les panneaux solaires devront constituer tout ou partie de la toiture, ainsi l'intégration des panneaux solaires dans le toit sera meilleure et l'impact visuel de cet équipement sera moindre.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit généralement de petites constructions devant répondre à des contraintes techniques qui pourraient être contrecarrées par les règles d'aspect fixées dans cet article.

Article A12 : Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques car dans la zone agricole les chemins ne sont pas forcément très larges et la dimension des engins agricoles nécessite d'avoir des emprises dégagées de tout stationnement.

Le secteur Ah admet des constructions à usage d'habitation, c'est pourquoi, comme dans la zone urbaine UD il est demandé deux places de stationnement par logement dans ce secteur.

Article A13 : Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
Comme dans l'ancien document, cette règle permet donc de préserver ces espaces boisés.

Article A14 : comme au précédent plan d'occupation des sols, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol compte tenu du peu de constructions pouvant être implantées dans la zone agricole.

Plan d'alignement :

Il n'y a pas de plan d'alignement dans la zone agricole.

Emplacements réservés :

Il n'est pas défini d'emplacement réservé dans la zone agricole.

Espaces boisés :

Des espaces boisés classés sont définis dans la partie est du territoire agricole ainsi que dans le parc du château et à proximité.

E. LA ZONE NATURELLE

I- LES SUPERFICIES

POS 1999		PLU 2008	
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)
ND	72,08	N	70,26
TOTAL	72,08	TOTAL	70,26

La zone naturelle a diminué pour les raisons suivantes :

- au nord-est du village, une zone agricole a été créée au détriment de la zone naturelle pour une surface de 1,29 hectares. Cette zone est desservie par le chemin rural dit des Chenevières du Rossignol. Cette zone, qui n'est pas constituée par les terrains les plus bas du territoire, doit permettre de répondre aux besoins de constructions des exploitations agricoles et viticoles du village ;
- en arrière des constructions desservies par la rue du Général De Gaulle, en bordure Est du village, une nouvelle zone agricole est définie pour une superficie de 0,48 hectare, au détriment de la zone naturelle. Là encore ce changement de zone est possible car les terrains ne sont pas parmi les terres basses et humides du fond de vallée. Cette zone agricole desservie par la rue de la Palette doit également permettre de répondre aux besoins de bâtiments d'exploitation pour les activités agricoles et viticoles du village.

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend de vastes espaces boisés couvrant une partie du plateau à l'Est du village au-dessus du vignoble. Elle comprend également les terrains les plus bas de la vallée à proximité du village. Ces terrains sont particulièrement humides.

La zone naturelle doit conserver son caractère. La zone N concourt à la protection du milieu naturel en interdisant pratiquement toute construction et en protégeant les boisements par un classement spécifique en espace boisé à conserver.

Articles N1 et N2 : Dans la zone N, les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver. Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration.

Dans la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction ou aires de jeux, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs ;
- les caravanes hors terrain aménagé ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les constructions nouvelles de toute sorte si elles ne sont pas destinées :
 - aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou présentant un caractère d'intérêt général ;
 - aux constructions d'infrastructures publiques ou d'équipement public compatibles avec le caractère de la zone ;
 - aux constructions, installation ou ouvrages nécessaires au captage des eaux destinées à l'alimentation du réseau d'eau potable ;
 - à la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre ;
 - à l'entretien et l'aménagement des constructions existantes.

Ceci a pour but de permettre à la protection du milieu naturel d'être maximale.

Articles N3 à N5 : Comme dans l'ancien règlement, l'article n'est pas réglementé compte tenu du peu de constructions admises dans la zone.

Article N6 : Comme dans l'ancien règlement, cet article est réglementé. Il précise que toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait doit être au moins de :

- 7 mètres de l'axe des voies communales ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Ces retraits s'appliquent également aux limites des voies privées et chemins ruraux, ceux-ci étant alors considérés comme les voies communales. Une exception à cette règle a été reprise de l'ancien document pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

Article N7 : Il est fait application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-18 du Code de l'urbanisme :

« A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »

Deux exceptions à cette règle ont été introduites pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction à l'identique et à l'implantation initiale.

Article N8 : il est fait application du Règlement National d'Urbanisme, article R.111-16 du Code de l'urbanisme :

« Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. »

Cette règle ne s'impose pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou en cas de reconstruction à l'identique et à l'implantation initiale.

Article N9 : de manière à protéger la zone naturelle, l'emprise au sol des constructions existantes ne doit pas être augmentée, sauf pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions d'infrastructure publique ou équipements publics, les constructions, ouvrages ou installations nécessaires au captage des eaux destinées à l'alimentation du réseau public.

Article N10 : De nouvelles règles ont été introduites afin de préserver la zone naturelle. La hauteur maximale admise pour les constructions est de 10 mètres. Pour les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie, cette hauteur maximale est portée à 12 mètres. Après sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est cependant admise.

Article N11 : L'article précise donc que le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, il est précisé qu'il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. De plus, les bardages métalliques doivent être teintés dans la masse ou peints.

Des constructions en bois pouvant être faites, une règle est prise afin d'éviter d'avoir une architecture de type chalet de montagne : l'usage de madriers ronds est interdit et le croisement des madriers aux extrémités de la construction ne doit pas être saillant.

Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, les constructions doivent présenter une toiture à deux pentes. De plus, ne sont autorisées que les couvertures dont la couleur se rapproche de celle de la tuile rouge, de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures en tôle ondulée ou autre forme ondulée similaire sont interdites. Ceci dans le souci de ne pas nuire à la qualité de la zone et de rester en harmonie avec les caractéristiques de la zone et du village.

Compte tenu des nouvelles techniques de construction et d'alimentation énergétique des constructions, le nouveau règlement précise que la toiture pourra accueillir des panneaux solaires. Dans le cas de constructions neuves, les panneaux solaires devront constituer tout ou partie de la toiture, ainsi l'intégration des panneaux solaires dans le toit sera meilleure et l'impact visuel de cet équipement sera moindre.

Article N12 : Il est désormais précisé que le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N13 : L'article précise que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article N14 : Comme dans l'ancien document d'urbanisme, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Emplacements réservés :

Un emplacement réservé est défini dans la zone naturelle en vue de la création d'un bassin de récupération des eaux pluviales issues du coteau viticole. Il est situé en bordure de la voie communale de Châtillon en partie sud-ouest du territoire communal.

Espaces boisés

La zone N comprend le massif boisé à l'Ouest du territoire communal et au-dessus du vignoble.

F. DISPOSITIONS DIVERSES

I- LES ESPACES BOISES

Les boisements reportés au Plan Local d'Urbanisme en « espaces boisés classés à conserver » sont soumis aux dispositions suivantes :

- leur défrichement est irrecevable ;
- toute coupe ou abattage est soumis à l'autorisation du Maire, sauf application de l'arrêté préfectoral du 2 avril 1979 ;
- le classement 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.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme (articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24).

Le classement des espaces boisés a été fait à l'aide d'une photographie aérienne datant de l'année 1999 et par une visite sur le terrain pour vérifier l'emplacement des boisements existants.

Les peupleraies en fond de vallée n'ont pas fait l'objet d'un classement en espace boisé à conserver afin de ne pas pénaliser leur exploitation et également du fait que les terres qui les accueillent ne peuvent guère être remises en nature de culture compte tenu de leur humidité.

L'ensemble des espaces boisés classés à conserver représente une superficie de 41,95 hectares, soit environ 14,2% de la superficie de la commune.

II- LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les collectivités (Etat, département, commune) qui ont besoin de terrains pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (Code de l'Urbanisme - L 123-1-8°, L 423-1, R 123-11).

Il ne s'agit pas d'un zonage spécial, car le terrain reste situé dans une zone mais il n'est constructible que par la collectivité concernée et pour réaliser l'équipement prévu.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol (certificat d'urbanisme, permis de construire, etc.) sera refusée.

Dans ce cas, le propriétaire du terrain pourra envoyer une mise en demeure d'acquiescer au maire. La collectivité ou le service public bénéficiaire de l'emplacement réservé doit alors se prononcer dans un délai d'un an après la réception en mairie.

Si la collectivité ne souhaite pas réaliser l'équipement prévu, la réserve tombe et le propriétaire retrouve les droits de construire qui sont ceux de la zone où est situé le terrain après une mise à jour du P.L.U.

Les deux emplacements réservés du plan local d'urbanisme sont définis au profit de la commune :

- Création d'un bassin de récupération des eaux pluviales issues du coteau viticole (n°1) ;
- Création d'une voirie de desserte de la zone AU2 (n°2) ;

III- OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que transformateurs EDF, armoires électriques EDF ou France-Télécom et autres..., font l'objet d'applications particulières dans le règlement d'urbanisme qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions, et cela quelle que soit la zone concernée.

C'est notamment le cas pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives. Leur faible emprise, leur conception et leurs impératifs techniques rendent nécessaires ces règles spécifiques.

G. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications de la délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont eu pour effet sur les zones agricoles et naturelles les emprises suivantes :

- 0,38 hectare près du château, la zone urbaine a été agrandie au détriment de la zone agricole ;
- 1,39 hectares pour la partie de parc du château contre le village reclassée en AU2 ;
- 1,18 hectares pour la création d'une réserve foncière AU2 derrière la mairie en bordure du village ;
- 0,10 hectare en arrière de la rue de Jonquery au profit de la zone urbaine ;

Soit une réduction globale de 3,05 hectares.

Par contre, la zone agricole a localement augmenté :

- 0,07 hectare en face de la mairie, de l'autre côté de la voie communale de Châtillon ;
- 0,42 hectare par la réduction de l'ancienne zone NB le long de la rue de Derrière ;

Soit une augmentation de 0,49 hectare.

Globalement la réduction des zones agricoles et naturelles n'est que de 2,56 hectares.

Une répartition différente est faite localement entre la zone naturelle et la zone agricole.

Au nord-est du village, une zone agricole a été créée au détriment de la zone naturelle pour une surface de 1,29 hectares. Cette zone est desservie par le chemin rural dit des Chenevières du Rossignol.

En arrière des constructions desservies par la rue du Général De Gaulle, en bordure Est du village, une nouvelle zone agricole est définie pour une superficie de 0,48 hectare, au détriment de la zone naturelle.

L'impact du nouveau plan local d'urbanisme sur les terres agricoles et les zones naturelles est donc très faible.

La protection du fond de vallée sur les terres humides est maintenue. De même, les boisements sont pris en compte par une protection en espaces boisés classés à conserver.

Le mitage de l'espace agricole est évité en conservant sensiblement le même périmètre urbanisé et en prévoyant l'extension du village dans la continuité de l'agglomération existante.

Il est également évité en n'autorisant pas les constructions à usage d'habitation même pour les besoins agricoles, en dehors d'un très petit périmètre entre le village et le château.