



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 prise à la sous-préfecture de REIMS
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A CUISLES, le 20/10/2008

23 OCT. 2008

Le Maire, Jean-Marc MOUSSE :



REVISION
Projet arrêté le : 25 février 2008
Approuvé le : 04 août 2008

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001) :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

II PROJET COMMUNAL – ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Préservation du bâti existant

Le tissu urbain de la partie la plus ancienne du village étant très dense, les règles d'urbanisme devront permettre de conserver ce caractère traditionnel notamment grâce à des règles d'implantation des constructions permettant une forte densité du bâti, sans limitation de l'emprise au sol ni coefficient d'occupation du sol.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera maintenue en donnant la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement ou en léger retrait avec matérialisation de l'alignement par une clôture afin de maintenir l'aspect continu des constructions le long des rues.

Pour les quartiers plus récents, la densité des constructions sera maintenue semblable à celle existante par l'application d'une emprise au sol maximale et d'un coefficient d'occupation des sols.

2.2. Prise en compte des infrastructures et équipements

Pendant la durée d'application du plan d'occupation des sols, divers aménagements et équipements en réseaux ont été réalisés. Ceux-ci ont permis de nouvelles constructions, notamment dans les zones de développement de type NA.

De ce fait, le tracé de la zone urbaine doit être revu de manière à intégrer désormais les constructions dans la même zone urbaine que les constructions plus anciennes.

La zone urbaine devra faire l'objet d'un secteur particulier pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dans ce secteur, une superficie minimale de terrain devra être demandée pour garantir la possibilité d'installer correctement un système d'assainissement individuel. Pour la même raison, l'emprise au sol des constructions et le coefficient d'occupation des sols devra être moindre que dans le reste de la zone UD.

2.3. Projet d'intérêt général

Les projets d'intérêt général devront être pris en compte pour définir éventuellement des emplacements réservés nécessaires à l'implantation de ces projets. Il en va ainsi notamment de l'aménagement hydraulique du coteau viticole qui nécessite des emprises pour la création de bassin de retenue des eaux pluviales.

2.4. Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune il devra être procédé à une délimitation minutieuse des différentes zones urbaines. Le tracé des limites doit permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes, la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention au fond de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones, de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés bâties.

La position des limites de la zone agricole doit en particulier être bien étudiée car elle ne peut être changée que lors d'une nouvelle révision du plan local d'urbanisme.

2.5. Maintien des activités économiques

Le nouveau règlement des zones urbaines devra permettre le maintien et le développement des activités présentes dans les zones urbaines : habitations, exploitations agricoles ou viticoles...

La création de nouvelles activités du même type que celles existantes devra également être autorisée.

2.6. Développement économique

Les activités économiques étant essentiellement basées sur la viticulture et la production du vin de champagne, les orientations d'urbanisme doivent permettre l'extension de ces activités, notamment la construction de bâtiments professionnels ou d'accueil pour la clientèle.

En périphérie du village, des constructions à usage agricole devront pouvoir s'implanter et permettre ainsi aux exploitations de disposer de plus de place qu'au centre du village. Cela doit également donner la possibilité de sortir complètement une exploitation du village, bâtiment d'activité comme l'habitation qui lui est liée.

Le règlement du plan local d'urbanisme doit également permettre les activités qui peuvent s'intégrer au sein du village, comme des bureaux ou de l'artisanat sans nuisances, notamment sonores, ceci afin de pouvoir éventuellement accueillir sur la commune de nouvelles activités.

2.7. Capacités de développement de l'habitat

Dans la partie actuellement urbanisée de la commune, il existe peu de terrains disponibles pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Au mieux, la capacité d'accueil passe alors par la rénovation de l'existant puis la vente ou location. De ce fait les possibilités de développement sont faibles.

Pour le maintien du niveau de population, voire une modeste évolution de celle-ci, il y a donc nécessité de dégager des zones destinées au développement des constructions à usage d'habitation. Ces zones seront de préférence définies dans la continuité du village actuel de manière à ne pas fractionner le territoire agricole et à conserver un village regroupé.

Les zones de développement seront traitées en réserves foncières soit parce que les réseaux devant les desservir sont actuellement inexistantes ou insuffisants, soit pour gérer un développement progressif de la commune en fonction des besoins et des capacités d'accueil en réseaux et équipements communaux et intercommunaux. Selon les besoins, les réserves foncières créées pourront être débloquées soit en totalité soit par tranches successives.

2.8. Protection du milieu viticole

Compte tenu que la principale activité économique du village est constituée par l'exploitation du vignoble, celui-ci doit faire l'objet d'une protection rigoureuse. L'aire d'appellation Champagne fera l'objet d'un secteur particulier de la zone agricole, où le règlement d'urbanisme interdira donc les constructions afin de préserver le potentiel économique de la vigne.

Les anciennes zones destinées à l'urbanisation et définies sur l'aire d'appellation Champagne seront revues de manière à étudier si leur maintien se justifie, ou s'il vaut mieux donner la préférence au vignoble lorsque le coût d'équipement de ces zones s'avère trop important pour l'établissement de quelques constructions.

2.9. Protection du milieu agricole

Le règlement de la zone agricole devra limiter les constructions admises dans le milieu agricole.

Les constructions à usage d'habitation seront notamment interdites pour éviter le mitage de l'espace agricole, même s'il s'agit d'habitation d'exploitants agricoles. Ainsi le risque de voir des habitations d'exploitants être cédées à terme à des personnes extérieures à l'agriculture ne se présentera pas, ce qui évite à l'avenir des conflits de voisinage entre habitation et exploitation agricole des terres.

Entre le village et les constructions regroupées près du château, les habitations nécessaires aux exploitations agricoles pourront être admises dans la mesure où cet espace peut à terme être construit, créant ainsi une liaison entre le village et le château.

2.10. Protection du milieu naturel.

2.10.1. La vallée du ruisseau de la Maquerelle

Le fond de la vallée du ruisseau de la Maquerelle est constitué de terres humides qui ne sont pas aptes à recevoir des constructions. Il s'agit d'un milieu à caractère naturel dont la protection se justifie compte tenu de sa nature de zone humide avec sa végétation spécifique. Une zone naturelle interdisant toute construction sera appliquée au fond de vallée.

2.10.2. Les boisements

La protection consistant à définir un espace boisé classé à conserver sera appliquée :

- sur le massif forestier situé au sommet du coteau Ouest de la vallée ;
- aux boisements en fond de vallée notamment dans le parc du château ;
- aux boisements significatifs existants sur le coteau Est de la vallée.

Le classement en espace boisé à conserver empêche tout défrichement et soumet les coupes et abattages à autorisation.

En ce qui concerne les plantations de peupliers, le classement en boisement classé à conserver ne leur sera pas appliqué car il s'agit plus d'une culture spécifique que d'un boisement. Le classement entraînerait des difficultés pour la gestion et l'exploitation des peupleraies. D'autre part, compte tenu de la nature humide des sols des peupleraies, un autre usage qu'une telle plantation est difficilement envisageable. La replantation de peupliers sera quasi systématique, ou bien les terres reviendront peu à peu en savart avec une végétation spontanée.