

Commune de Cuis

---

## NOTICE D'ENQUETE PUBLIQUE

---

Projet de modification  
du plan local d'urbanisme

Septembre 2019

## SOMMAIRE

---

Textes applicables et état de la procédure.....	3
L'enquête publique.....	3
Dossier d'enquête publique.....	4
Objet de l'enquête.....	4
Contenu de la modification.....	4
Caractéristiques les plus importantes du projet.....	5
Notice environnementale.....	5
Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....	5
Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).....	5
Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	6
Maître d'ouvrage.....	6

# Notice d'enquête publique

---

## Textes applicables et état de la procédure

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

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

**Dans ce cadre réglementaire et au regard des changements du PLU induits par le projet de golf, la procédure de modification du PLU a été choisie par la commune par décision du Conseil Municipal.**

## L'enquête publique

La mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'ouverture d'une enquête publique et une délibération du Conseil Municipal pour approuver le dossier de modification.

L'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme communal est régie par le Code de l'Environnement et, notamment, par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants. À l'issue de l'enquête publique, le territoire de Cuis sera en mesure d'approuver par délibération de son conseil municipal le PLU qui est susceptible d'être modifié après la présente enquête pour tenir compte, soit des avis des Personnes Publiques Associées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur, soit des observations du public.

## Dossier d'enquête publique

Le dossier de modification du PLU de Cuis est élaboré au titre de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme. Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, soit dans le cas d'une modification du PLU :

- ◆ Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu »
- ◆ Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; »
- ◆ Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ; »

## Objet de l'enquête

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

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

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

## Contenu de la modification

Le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Cuis contient, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, les pièces modifiées suivantes :

- Un rapport de présentation
- Extrait du règlement avant et après modification
- Orientations d'Aménagement et de Programmmations avant et après modification

Le contenu et la justification des adaptations prévues dans la procédure de modification sont exposés de manière détaillée dans le rapport de présentation. Une synthèse des modifications apportées est précisée ci-après par le volet synthétisant les caractéristiques les plus importantes du projet.

## Caractéristiques les plus importantes du projet

Afin d'accompagner l'évolution du projet de golf, concernant les territoires de Cuis et de Pierry, la modification porte sur :

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

- destinations des constructions autorisées ouvertes aux constructions à usage de résidences de tourisme, pouvant intégrer des activités de services, bureaux ou commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en support d'une activité touristique, pour l'ensemble du secteur 1AUTd1.

### **2- Une modification du règlement écrit :**

- destinations des constructions autorisées ouvertes aux constructions à usage de résidences de tourisme, pouvant intégrer des activités de services, bureaux ou commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en support d'une activité touristique, pour l'ensemble du secteur 1AUTd1,  
- augmentation de la hauteur maximale autorisée,  
- autorisation des toitures terrasses,  
- assouplissement des règles de stationnement.

### **Notice environnementale**

Au titre de l'article R104-8 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement qui a décidé de ne pas soumettre la démarche à évaluation environnementale.

## Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

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

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

## Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)

**Les changements envisagés sont également compatibles avec les Orientations générales prévues par le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région (SCOTeR) approuvé le 05 décembre 2019.**

Le PLU est compatible avec les dispositions de ce schéma dont les objectifs sont les suivants :

### **> Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable**

Orientation 1.1 : Une armature agro environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique

Orientation 1.2 : Un territoire à énergie positive

Orientation 1.3 : Une culture du risque associée aux enjeux patrimoniaux

Orientation 1.4 : La limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale

Orientation 1.5 : Une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire

### **> Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays**

Orientation 2.1 : L'armature urbaine pour renforcer la visibilité du Pays d'Epernay dans le pôle métropolitain

Orientation 2.2 : Des espaces de qualité au service de la stratégie économique

Orientation 2.3 : Une armature touristique structurée et lisible

Orientation 2.4 : Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale

**> Irriguer et développer les services en lien avec les mobilités durables**

Orientation 3.1 : Une politique des transports et des déplacements articulés avec le maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements

Orientation 3.2 : Un territoire qui s'adapte à la révolution numérique

Orientation 3.3 : Des centres villes, bourgs et villages vivants facteurs d'attractivité touristique et résidentielle

Orientation 3.4 : Organiser le grand commerce et les grands équipements pour renforcer les pôles et optimiser les mobilités

## Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH (2009-2014) est en cours de révision et sera approuvé fin 2019 et cette modification n'impacte pas le volet logements.

Au regard des premiers éléments, le prochain PLH devrait s'inscrire dans la continuité du précédent, avec des objectifs et un programme d'actions adaptés, mais ne remettant pas en cause les grands axes définissant la politique intercommunale de l'habitat.

5 orientations, constituant les futurs axes de travail de la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération, ont émergé dans le cadre des travaux menés :

- 1. Accompagner les perspectives de croissance d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée*
- 2. Soutenir l'équilibre de développement des bourgs structurants et des petites communes*
- 3. Améliorer le parc de logements existants et favoriser la remise sur le marché des logements vacants*
- 4. Travailler une offre locative sociale qui participe à l'amélioration de l'habitat et réponde à des besoins ciblés ; tout en veillant aux équilibres du parc existant*
- 5. Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et hébergement*

## Maître d'ouvrage

La commune de Cuis, 14 grande rue 51530 CUIS

Le responsable du projet de modification est M. Patrick BUFFRY, Maire de la commune.