

Commune de CUCHERY

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

DURABLES

Document n°2

Vu pour être annexé à
l'arrêté du :

Cachet de la Mairie
et Signature du Maire :

prescrivant
l'enquête publique du
Plan Local d'Urbanisme



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Préambule	3
1ÈRE PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	
5	
2ÈME PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	
7	
<hr/>	
A – Orientations générales concernant l'habitat.....	8
B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	9
C – Orientations concernant les réseaux d'énergie.....	10
D - Orientations générales concernant le développement des communications numériques	10
E - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique.....	11
F - Orientations générales concernant les loisirs.....	13
G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	13
3ÈME PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	
15	
<hr/>	
A – Occupation du sol en 2012.....	16
B – Évolution récente	16
C – Objectif dans le cadre du PLU	17

Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

→ **définit les orientations générales des politiques :**

- d'aménagement ;
- d'équipement ;
- d'urbanisme ;
- de paysage ;
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

→ **arrête les orientations générales concernant :**

- l'habitat ;
- les transports et les déplacements ;
- les réseaux d'énergie ;
- le développement des communications numériques ;
- l'équipement commercial et le développement économique ;
- et les loisirs.

→ **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité ;
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie ;
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

1^{ère} Partie :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 20 décembre 2001, la commune de CUCHERY a décidé par délibération en date du 31 août 2015, de réviser son document d'urbanisme et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux nouveaux enjeux communaux. Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le renouvellement urbain et préserver le patrimoine architectural et naturel de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de CUCHERY s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- Permettre la densification des zones d'habitat en tenant compte des réseaux et des accès ;
- Préserver l'environnement et le cadre de vie ;
- Répondre aux projets économiques et aux enjeux touristiques ;
- Proposer un règlement adapté au caractère rural du village, en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable ;
- Prendre en compte les risques de glissements de terrain et les zones humides ;
- Permettre la réalisation d'un pôle scolaire.

2^{ème} Partie :

Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



A – Orientations générales concernant l'habitat

CUCHERY est une commune rurale qui connaît une forte attractivité liée à la fois à sa situation géographique mais aussi à son cadre de vie. La commune connaît une forte demande de résidence à laquelle elle souhaite pouvoir répondre, sans pour autant nuire à la qualité des sites, des paysages et au confort de vie de ses habitants.

Le projet communal vise à poursuivre la dynamique actuelle en permettant l'accueil de constructions nouvelles afin d'accroître sa population. Lors du recensement de 2014, on comptait 415 habitants. Les élus souhaitent atteindre **480 habitants** d'ici une dizaine d'année. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de permettre la réalisation **d'environ 45 logements**¹, compte tenu du desserrement des ménages.

Il est donc envisagé de :

- **Densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, assainissement, électricité, voirie) :**

Il faut, pour atteindre cet objectif de développement, concilier l'extension urbaine, avec la préservation du cachet paysager de la commune, la protection du patrimoine naturel et la maîtrise des coûts liés à l'extension des réseaux.



¹ La taille des ménages était de 2,35 en 1999 et de 2,23 en 2014. En considérant la poursuite de la baisse de la taille des ménages, on peut estimer à 2,12 le nombre de personnes par ménage d'ici 10 ans. 10 logements seront nécessaires à maintenir le nombre d'habitants actuels.

Un nombre important de terrains desservis est encore disponible au sein des zones bâties, ou dans sa continuité immédiate. Ces terrains permettront d'accueillir un nombre important de constructions au coup par coup, sans nécessiter d'extension de réseau, en cohérence avec les objectifs de développement communaux.

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tiendra compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis et du besoin en logements lié au desserrement de la population.

▪ **Préserver le patrimoine bâti :**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations sera recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ;
- la hauteur et le volume ;
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements

La commune est traversée par les routes départementales 24 et 324. Cette circulation automobile est une contrainte du point de vue des enjeux de sécurité routière. Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones bâties, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

▪ **Sécuriser les circulations sur la commune :**

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important. A contrario la multiplication des sorties de véhicules sur un axe circulant peut contribuer à faire ralentir les voitures en transit.

Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

▪ **Prendre en compte les besoins de la profession agricole :**

De nombreuses exploitations sont implantées dans le bourg et impliquent le passage d'engins au sein de la zone agglomérée. Ce trafic induit localement des difficultés de circulation et de stationnement.

C – Orientations concernant les réseaux d'énergie

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

D - Orientations générales concernant le développement des communications numériques

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

E - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique

CUCHERY compte plusieurs activités économiques, générant 151 emplois. Les élus souhaitent soutenir le développement économique local par la création d'une zone d'activités regroupant les entreprises existantes.

Le développement du tourisme est aussi porteur d'activités économiques et commerciales. Dans ce domaine, il est prévu au PLU :

- **De permettre l'accueil de commerces de proximité :**

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permet à travers son règlement, l'installation d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux.

L'augmentation de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et pourrait de ce fait être favorable à ces commerces.

- **D'assurer le développement des activités existantes :**

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir les activités existantes, et de faciliter leur propre développement (agrandissement), tout en encourageant la venue de nouvelles entreprises.

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU proposera un règlement spécifique dans les différentes zones pour renforcer le développement économique local.

L'implantation d'activités et de commerces, sera rendue possible dans la zone urbaine tant que l'activité reste compatible avec les autres objectifs du PADD et avec le confort d'usage des zones d'habitat.

Une zone dédiée à l'activité sera également prévue pour faciliter le développement des entreprises existantes, à l'entrée Ouest de Cuchery.



▪ **Tenir compte des activités agricoles et viticoles :**

L'activité agricole est prépondérante sur le territoire communal, à la fois en terme d'occupation de l'espace mais également en tant qu'activité génératrice d'emplois. CUCHERY dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ». Ce territoire viticole est source de richesse économique ainsi que culturelle et patrimoniale, qu'il convient de préserver.

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci ;
- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource ;
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.



F - Orientations générales concernant les loisirs

Des chemins de randonnées traversent le territoire. Plusieurs circuits de découverte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims traversent CUCHERY.

Le développement touristique constitue un véritable enjeu local ; il peut être support d'un projet de développement économique. Les sentiers de promenades permettent la découverte du petit patrimoine et de l'environnement local ; ils offrent notamment des vues remarquables sur les coteaux et les villages environnants.



En accompagnement, la municipalité souhaite pouvoir créer une aire de camping-car ; les terrains ont déjà été achetés à l'entrée du village.

L'aire de point de vue de la Croix Balai pourrait être améliorée.

De façon à limiter l'utilisation systématique de l'automobile, une liaison piétonne et/ou cyclable sécurisée reliant le bourg et Orcourt est à l'étude et sera prévue au PLU.

G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La commune dispose d'un patrimoine naturel de qualité, liée notamment à sa diversité dans l'occupation des sols. Les élus souhaitent préserver les espaces naturels qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie sur le territoire. Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

- **Préserver les secteurs boisés du territoire :**

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire à la qualité des milieux identifiés.

Les zones sensibles d'un point de vue environnemental seront classées en zone de protection (naturelle ou agricole selon leur occupation). Les espaces boisés seront

protégés et bénéficieront d'un classement en Espaces Boisés Classés afin de garantir la pérennité des boisements et de préserver la trame écologique du territoire.

▪ **Préserver les continuités écologiques :**

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire aux espaces naturels recensés. L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux.

Les abords du ruisseau des Aulnes, du ru des Marais et du ru de Belval seront préservés.

▪ **Prendre en compte les zones à risque de glissement de terrain :**

Une grande partie du territoire communal est concernée par le risque de glissement de terrain. Les secteurs connaissant un aléa fort seront préservés de toute nouvelle construction.

L'urbanisation ne devra pas accroître les risques existants.

▪ **Protéger les zones humides identifiées :**

La commune abrite également des zones humides au sens du caractère hydromorphe des sols, résultant de la présence d'argiles et de marnes dans le substrat. Les secteurs d'aléa confirmé et non bâti bénéficieront de dispositions réglementaires spécifiques au sein des zones naturelles ou agricoles.

3^{ème} Partie :

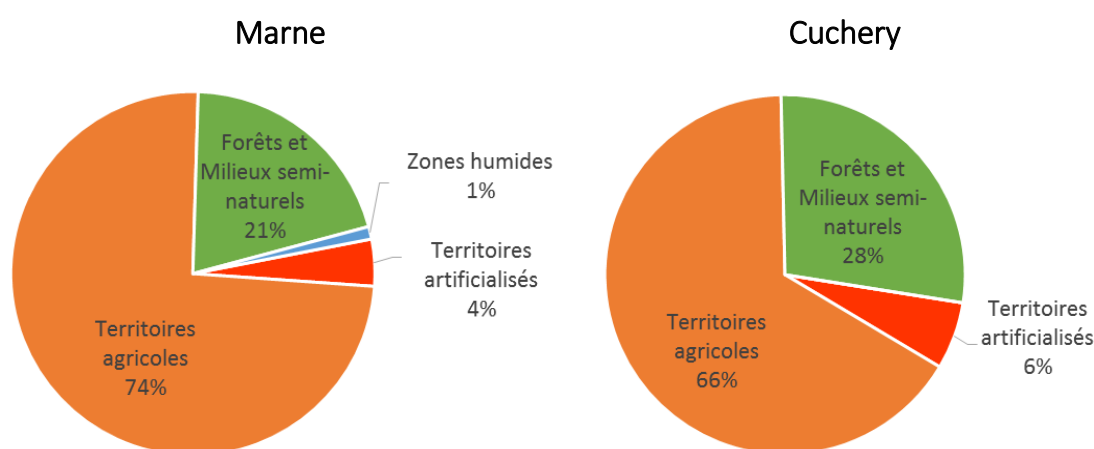
**Les objectifs de
modération de la
consommation de
l'espace et de lutte
contre l'étalement
urbain**



A – Occupation du sol en 2012

Le département de la Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les caractéristiques des sols et sous-sols sont favorables au développement de cette activité. En 2012, 74% de la surface du département était dédié à l'exploitation agricole.

Occupation des Sols²



A CUCHERY, comme sur l'ensemble du département, ce sont les surfaces agricoles qui dominant. Les surfaces exploitées représentent 66% de la surface communale. Les forêts et milieux naturels s'étendent sur 193 hectares (28%) ; le reste du territoire est considéré comme artificialisé, bâti (42 ha).

B – Évolution récente

CUCHERY est doté d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1989, révisé en 2001. Le développement communal s'est réalisé ces dernières décennies, dans le cadre de ce document directeur. Les constructions à vocation d'habitat, réalisées depuis le début des

² Source des données : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>
CORINE Land Cover – Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie - Service de l'Observation et des Statistiques

années quatre-vingt-dix, ont été autorisées dans le respect des dispositions prévues au sein des zones urbaine (UC) et à urbaniser (NA).

Le développement récent s'est réalisé principalement au sein de la zone UC, avec plusieurs constructions au coup par coup et par la réalisation du lotissement des Forgettes. Quatre habitations ont été construites le long de la Rue du Sorbier, reliant le hameau d'Orcourt au centre-village.

Parmi les deux zones de développement retenues au POS (Les Chènevières de Londret et La Grande Pièce de la Couture), seule l'une d'elle a été aménagée, accueillant une habitation et des bâtiments d'exploitation.

Les nouvelles habitations ont été réalisées au sein des zones d'habitat définies, limitant les impacts sur la consommation de terres agricoles ou les milieux naturels.

Entre 1999 et 2012, le nombre de résidences principales a augmenté de 39, représentant près de 20% du parc actuel. En moyenne, on estime à 3, le nombre de permis déposés chaque année.

C – Objectif dans le cadre du PLU

Le projet de développement communal s'inscrit dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il est prévu :

- Une croissance démographique plus modérée que ne le prévoyait le Plan d'Occupation des Sols, en 2000 ;
- Une étude précise des potentiels d'accueil au sein des enveloppes bâties et l'abandon des zones d'extension, compte tenu des perspectives de développement ;
- La prise en compte des zones à risque et des zones humides afin de préserver les habitants et le cadre de vie.

Les objectifs de développement de CUCHERY au travers du Plan Local d'Urbanisme visent la densification afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels, tout en tenant compte de la nature des sols, de la topographie et des risques.

Compte tenu des terrains disponibles au sein des zones bâties, de la consommation foncière estimée depuis la mise en place du POS et du souhait de densification, la surface destinée au développement communal est limitée à 3ha.

Toutefois, il s'agit de terrains parfaitement desservis, définis au cœur des zones bâties ou dans leur continuité immédiate, limitant le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

L'estimation des capacités d'accueil en dents creuses répond aux perspectives de développement retenues. Aucune zone d'extension n'est prévue.