

Commune de **CUCHERY**

Plan Local d'Urbanisme

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

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

<u>Maître d'ouvrage :</u> Hôtel de Ville 6 Place de la Mairie 51480 CUCHERY	<u>Objet de l'enquête :</u> Révision du Plan d'Occupation des Sols et Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme
---	---

► Les objectifs de la révision du P.L.U. de Cuchery

Par la délibération du 31 aout 2015, la commune de CUCHERY a exprimé sa volonté de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un document de planification qui organise l'avenir du village et régleme l'occupation des sols. Il vise à répondre à de nouveaux enjeux communaux.

Le P.L.U. constitue le document fondamental de la planification urbaine locale. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Les objectifs de la commune dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme visent à¹ :

- **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.**

¹ Motivations exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Document n°2 du PLU).

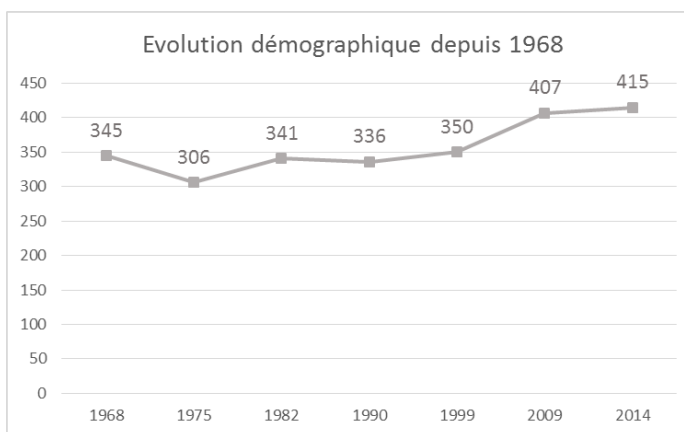
La traduction de ces orientations est traitée autour des thèmes suivants, listés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Orientations concernant l'habitat ;
- Orientations concernant les transports et les déplacements ;
- Orientations concernant le développement des communications numériques ;
- Orientations concernant l'équipement commercial ;
- Orientations concernant le développement économique ;
- Orientations générales concernant les loisirs.

► Les enjeux concernant l'habitat

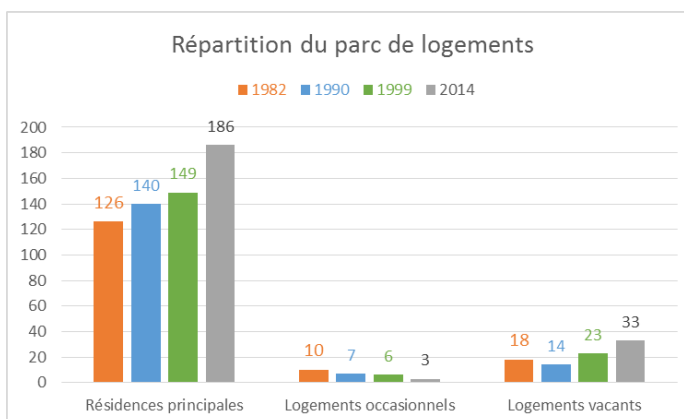
En matière d'extension urbaine, la commune de CUCHERY connaît une progression démographique notable depuis la fin des années quatre-vingt-dix (+18,6% entre 1999 et 2014).

Les élus souhaitent poursuivre cette dynamique et atteindre 480 habitants, soit environ 45 logements, à l'horizon du PLU.



Pour atteindre cet objectif, les mesures suivantes sont déclinées dans le PLU :

- **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) ;



- **Proposer des possibilités de développement en cœur et dans la continuité des zones bâties** ;
- **Préserver le patrimoine bâti**.

Traduction au PLU :

- ➔ Densification encouragée au sein de la zone urbaine UC.
- ➔ Préserver le patrimoine bâti, en proposant des dispositions spécifiques au sein des différentes zones (règles d'implantation, aspects extérieurs...).
- ➔ Aménagement des zones d'entrée de commune soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pôle scolaire et zone d'activité).
- ➔ Les projets de construction seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour de l'église (avis conforme dans le champ de covisibilité).



► Les enjeux concernant les transports et les déplacements

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 ;**
- ➔ **Prendre en compte les besoins de la profession agricole ;**

Traduction au PLU :

- ➔ Adoption de dispositions spécifiques relatives aux accès et voies nouvelles, avec l'obligation de respecter au minimum les normes des services de secours.
- ➔ Règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions.
- ➔ Possibilités de retrait des constructions pour encourager le stationnement sur la parcelle (zone UC).
- ➔ Maintien des chemins inscrits au PDIPR.
- ➔ Aménagement des zones d'entrée de commune soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pôle scolaire et zone d'activité).

→ Maintien des chemins de circulation agricoles.

► Les enjeux concernant les équipements

Au travers le PLU, la municipalité souhaite accompagner différents projets confortant son niveau d'équipement par :

- La création d'un pôle scolaire communautaire ;
- La réalisation de bassins de rétention

Traduction au PLU :

- Création d'un secteur UCs pour accueillir le pôle scolaire, secteur au sein duquel seuls les équipements scolaires sont autorisés.
- Aménagement du secteur UCs soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en matière de qualité de l'entrée de ville et de desserte.
- Création d'emplacements réservés pour réaliser trois bassins de rétention, rendus nécessaires compte tenu de la nature des sols, de son occupation et des risques de glissement de terrain.



► Les enjeux concernant l'équipement commercial et le développement économique

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, il est prévu au PLU :

- De permettre l'accueil de commerces de proximité ;
- D'assurer le développement des activités existantes ;
- De tenir compte des activités agricoles et viticoles.



Traduction au PLU :

- ➔ Adoption de dispositions réglementaires permettant le maintien des activités existantes au sein de la zone urbaine.
- ➔ Délimitation d'une zone d'activités UX, pour tenir compte des activités situées à l'Ouest de Cuchery et permettre leur développement.
- ➔ Prise en compte de la zone de loisirs, par un secteur spécifique : le secteur NI.
- ➔ Création d'une zone agricole : A et d'un secteur Av, pour préserver le vignoble.
- ➔ Rédaction d'un règlement adapté aux activités agricoles pour permettre leur développement et encourager la diversification.

► Les enjeux concernant les loisirs, le cadre de vie et la protection de l'environnement

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire.

Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

- ➔ **Préserver les secteurs boisés du territoire ;**
- ➔ **Préserver les continuités écologiques ;**
- ➔ **Prendre en compte les zones à risque de glissement de terrain**
- ➔ **Protéger les zones humides identifiées.**



Traduction au PLU :

- ➔ Protection des milieux naturels du territoire par un classement en zone naturelle pour leur intérêt paysager et écologique.
- ➔ Prise en compte des zones à risques : les secteurs d'aléa fort non bâtis sont classés en zone naturelle ou en zone agricole. Le Plan de Protection contre le Risque Naturel - Mouvement de terrain est reporté sur le plan de zonage.
- ➔ Création d'emplacements réservés pour réaliser 3 bassins de rétention, rendus nécessaires compte tenu de la nature des sols, de son occupation et du risque de glissement de terrain.

- ➔ Délimitation de secteurs « zh » au sein des zones UC, A et N, pour tenir compte des zones humides avérées ou potentielles.
- ➔ Adoption d'un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement, par la réglementation de l'article régissant « les aspects extérieurs des constructions nouvelles », pour chacune des zones du P.L.U.
- ➔ Classement des principaux bois habillant le territoire, en Espaces Boisés Classés (EBC) pour assurer leur protection.
- ➔ Protection des cours d'eau en interdisant les constructions à moins de 20 mètres de leurs berges, en zones A et N.
- ➔ Prise en compte de la zone de loisirs, par un secteur spécifique : le secteur NI.
- ➔ Protection et entretien des chemins de randonnées (PDIPR).

► Évaluation environnementale

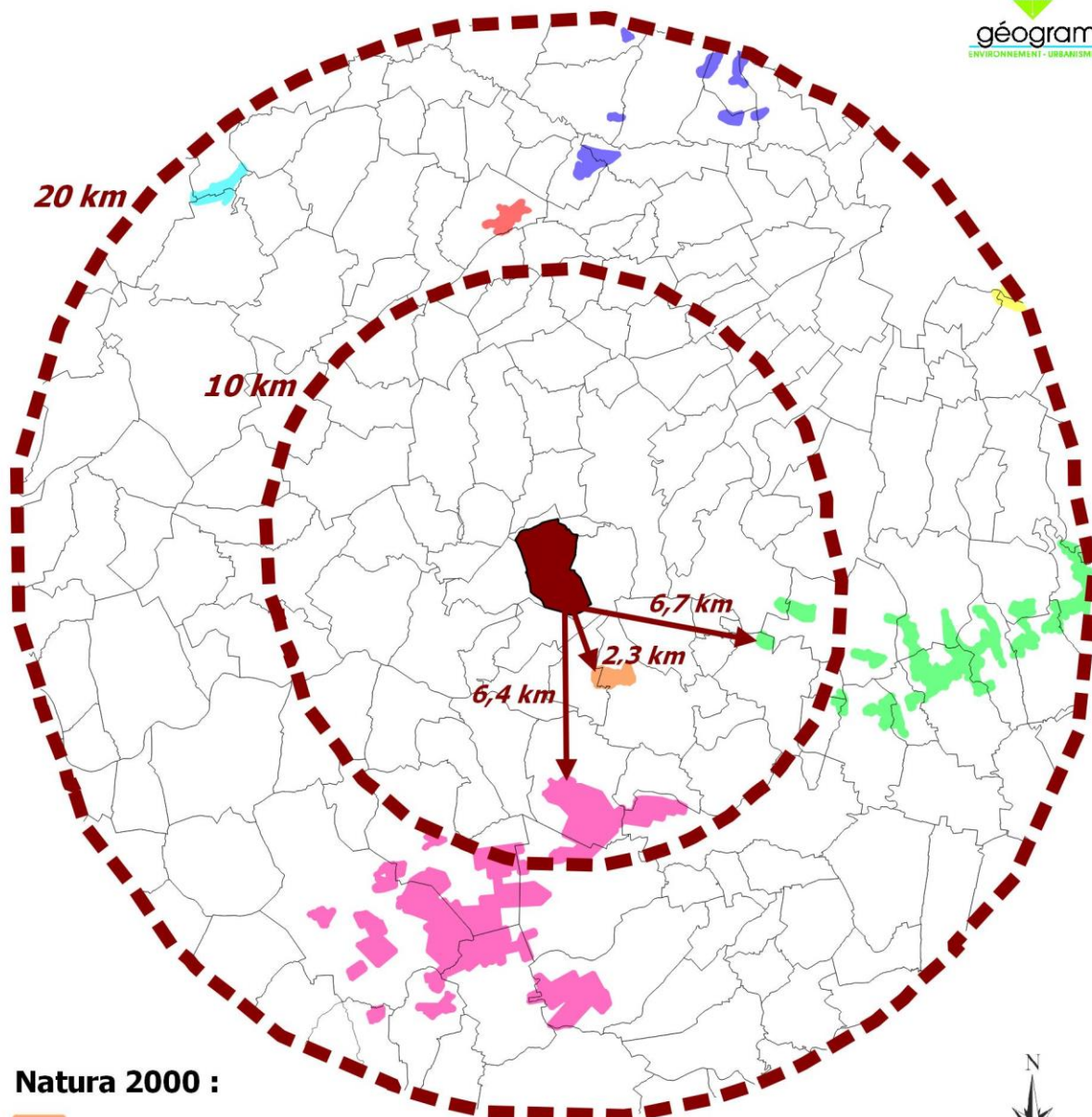
Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal de CUCHERY, mais le site le plus proche se situe à 2,3km des limites communales. Il s'agit du Site d'Importance Communautaire (SIC) « Pâtis de Damery » (FR2100271). Il correspond à d'anciennes landes pâturées qui se sont progressivement embroussaillées puis boisées.

On recense également à moins de 10 kilomètres :








- ➔ Le SIC « Massif forestier d'Épernay et étangs associés » ;
- ➔ Le SIC « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés ».

► La commune de Cuchery n'accueille aucun site Natura 2000. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été consultée dans le cadre de l'examen au cas par cas, prévu à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme. Conformément à son avis rendu le 5 janvier 2017, le PLU de Cuchery n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Natura 2000 autour de la commune de Cuchery



Natura 2000 :

-  Pâtis de Damery
-  Massif forestier d'Epervain et étangs associés
-  Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés
-  Pelouses de la barbarie à Savigny-sur-Ardres
-  Marais et pelouses du tertiaire au nord de Reims
-  Coteaux calcaires du Tardenois et du Valois
-  Marais de la Vesle en amont de Reims



0 2.5 5 7.5 10 km

