

PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de :

SEPT-SAULX

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Nathalie MIRAVETE

Vice-Présidente

Transmission en Sous-Préfecture en annexe

de la délibération du

approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Place des droits de l'Homme – 51084 REIMS CEDEX –
Tel : 03.26.77.42.80 – Fax : 03.26.82.52.21 – www.audrr.fr

A0. PRÉAMBULE	3
CONTEXTE JURIDIQUE	4
PRINCIPES DIRECTEURS DE L'URBANISME.....	6
CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
HIERARCHIE DES NORMES	12
METHODOLOGIE D'ELABORATION	25
A1. PRÉVISIONS ET BESOINS REPERTORIÉS	26
PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	27
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	38
CAPACITÉS DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS	120
SYNTHÈSE DES BESOINS REPERTORIES	131
A2. EXPLICATIONS DES CHOIX.....	137
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	138
LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.	165
LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU	179
A3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES.....	228
LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES INTEGREES AU PROJET	229
LES EFFETS ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	231
A4. EVALUATION DU PLU	236
INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	237
A5. ANNEXES DU RAPPORT	238
LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE	239
L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	258
L'ÉTUDE « ZONES HUMIDES »	264
LA LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES	274
GUIDE DE LECTURE DU REGLEMENT	278
A6. ADAPTATIONS DU PLU REALISEES APRES ENQUETE PUBLIQUE	282

SOMMAIRE GÉNÉRAL

2

PRÉAMBULE

A0

En application de l'article L174-3 du Code de l'Urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Sept-Saulx est caduc depuis le 27 mars 2017. A compter de cette date, le règlement national d'urbanisme mentionné aux articles L111-1 et L422-6 s'applique sur le territoire communal dans l'attente de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Le POS a été le document de référence pour la commune de Sept-Saulx pendant plusieurs décennies. L'empreinte qu'il a laissée dans l'organisation du territoire encourage à en dresser le bilan ou tout du moins à y faire référence lors de l'évocation de certains choix établis par la Collectivité. Toutefois, il est nécessaire de préciser que les règles d'urbanisme liées à cet ancien document de planification réglementaire ont donc cessé de s'appliquer.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique et opérationnel. Au-delà du seul droit des sols, il définit un projet global d'aménagement de la commune pour les 10 à 15 prochaines années et cela dans une perspective de Développement Durable. Ce plan est établi en compatibilité avec les documents de planification de niveau intercommunal et notamment avec les grandes orientations du Schéma de Cohérence de la Région Rémoise (approuvé le 17 décembre 2016) et celles des documents de portée normative supérieure.

Comme tous les documents d'urbanisme, le PLU est établi en application des dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme. Le contexte législatif a largement évolué ces dernières années :

- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbains. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, le législateur organise le passage du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce nouveau document d'urbanisme permet de fonder une politique locale d'aménagement, tout en conservant sa vocation de gestionnaire de l'espace.
- La Loi Urbanisme et Habitat (L.U.H.) du 2 juillet 2003 a modifié le contenu des PLU ainsi que la fonction du Projet d'Aménagement de Développement Durable (P.A.D.D.) en distinguant les orientations d'aménagement de celui-ci. Le décret du 9 juin 2004 ne constitue qu'un toilettage réglementaire du code suite à l'adaptation de la L.U.H.
- Les Lois Grenelle de l'environnement ont renforcé la prise en compte des problématiques environnementales dans les PLU.
- La Loi portant engagement national pour l'environnement (E.N.E.) n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » constitue le second volet de la mise en œuvre législative du Grenelle de l'environnement.
- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « Grenelle I » du 3 août 2009 ayant déterminé les objectifs en matière environnementale, la Loi E.N.E. énumère les dispositions pratiques pour la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Cette loi entame notamment une modification importante du Code de l'Urbanisme pour l'adapter aux exigences d'un développement urbain durable. Elle décline thème par thème, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle I.

Elle aborde 6 chantiers majeurs :

- *Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification.*
- *Changement essentiel dans les domaines des transports.*
- *Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production.*
- *Préservation de la biodiversité.*
- *Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé.*
- *Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.*

A0) CONTEXTE JURIDIQUE

5

En matière de Plan Local d'Urbanisme, cette loi impose de nouveaux objectifs, notamment pour:

- Réduire la consommation de l'espace.
- Améliorer la performance énergétique.
- Diminuer les obligations de déplacements.
- Réduire les émissions de gaz à effets de serre.
- L'ordonnance n°2012/11 du 5 janvier 2011 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été prise sur le fondement de l'article 22 de la loi Grenelle II.
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) du 24 mars 2014 s'inscrit dans la continuité du Grenelle et approfondit, notamment, la nécessité de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette Loi introduit la disparition programmée des POS (caducs si non transformés en PLU) et un nouveau contenu au PLU à travers des modifications apportées au Code de l'Urbanisme (notamment des articles L121-1 et L123-1 et suivant du C.U.). Pour exemple : des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace doivent désormais être inscrits dans le P.A.D.D. De plus, le contenu du règlement est largement modifié avec la suppression de la superficie minimale des parcelles, la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols...
- Le Décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme ; et le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, sont parus au JO du 29 décembre 2015, p. 24529 et p. 24530. Ces Décrets s'attèlent à la recodification du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu des PLU visant notamment à simplifier le règlement et à permettre le développement d'un urbanisme de projet.

Dans la mesure où la procédure d'élaboration a été initiée avant le 1er janvier 2016, la collectivité dispose du droit d'option d'appliquer ou non les dispositions issues de ce Décret. Considérant l'état d'avancement du projet de PLU à la date d'entrée en vigueur de ce Décret (au 1er janvier 2016), le PLU intègre ces dispositions.

- La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, cherche à "affirmer et garantir la liberté de création" et "moderniser la protection du patrimoine ». Au sein du Code de l'urbanisme, elle renforce pour les collectivités la poursuite d'objectif de sauvegarde patrimoniale, en y incluant la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel (art. 101-2 CU). Elle introduit des règles et outils de protection supplémentaires, notamment en élargissant les possibilités de prescriptions du règlement du PLU en matière de protection paysagère et patrimoniale ou encore de mise en valeur et d'insertion dans l'environnement (respectivement articles 151-19 et 151-18 du Code de l'urbanisme).

L'évolution du contexte législatif et réglementaire est permanente... La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) apporte notamment des précisions sur le principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles, naturelles et forestières et sur la prise en compte des risques de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification qui organise le développement d'un territoire en définissant une stratégie globale relative à l'aménagement et au développement durable.

Le cadre légal

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il respecte les principes généraux de la réglementation d'urbanisme énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme :

Selon l'article L101-1 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015):

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le Plan Local d'Urbanisme de Sept-Saulx s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

A0) PRINCIPES DIRECTEURS DE L'URBANISME

7

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L101-3 : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. (...) »

Le développement durable : définition et historique

L'INSEE définit le développement durable comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », reprenant ainsi la citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégienne (1987). En 1992, le Sommet de la Terre à Rio, tenu sous l'égide des Nations unies, officialise la notion de développement durable et celle des trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace (viable), socialement équitable et écologiquement soutenable (vivable).

Selon le cadre, un projet territorial de développement durable répond à 5 finalités de manière concomitante :

- La lutte contre le changement climatique et la pollution atmosphérique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.



Le projet de Sept-Saulx doit s'inscrire dans une démarche de développement durable. Ce principe de développement est traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), expression du projet de territoire de la collectivité.

Les objectifs poursuivis énoncés lors de la prescription du Plan Local d'urbanisme sont les suivants :

Adapter le document d'urbanisme aux exigences et préoccupations actuelles

- Le POS (caduc depuis le 27 mars 2017), approuvé en mars 1994 ayant fait l'objet de diverses procédures (dernière approbation : modification en 2015), n'était plus adapté aux préoccupations et exigences actuelles issues des Lois « Grenelles de l'Environnement » et loi « ALUR » pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt) notamment en matière d'habitat, de développement économique et commercial, de déplacements et de préservation du cadre de vie et de l'environnement...
- Mettre en conformité un document d'urbanisme avec le nouveau cadre règlementaire (loi ALUR...);
- Rendre compatible le PLU avec le SCoT de la région rémoise (approuvé en 2016) qui oriente le développement urbain sur le pôle urbain rémois, les polarités intermédiaires et leurs franges.

Orienter le développement futur autour des 3 axes du développement durable

- **Sur l'axe économique :** Maintenir et permettre le développement des activités économiques locales notamment en matière de développement de l'activité agricole prégnante sur le territoire ; Participer au développement du tourisme en Champagne et des activités de loisirs initiés par la politique communautaire.
- **Sur l'axe social :** Organiser le développement démographique pour anticiper et maîtriser ses évolutions notamment en adaptant l'offre de logement aux parcours résidentiel des ménages ; Organiser le développement urbain dans un souci de limiter la consommation des espaces (maintenir les grands ensembles agricoles et préserver les espaces naturels remarquables), sécuriser les déplacements des personnes et des activités, promouvoir une mixité fonctionnelle et sociale adaptée au contexte rural.
- **Sur l'axe environnemental :** Valoriser le patrimoine urbain, culturel et environnemental de la commune notamment en protégeant les sites et milieux présentant un intérêt écologique fort ; Préserver le cadre de vie des habitants afin de garantir aux générations futures un environnement de qualité, sûr et « partagé » notamment en améliorant les relations de proximité et d'échanges par le développement des liaisons douces et la requalification des espaces publics.



AUDRR

Le dossier du PLU de Sept-Saulx est constitué de documents complémentaires qui forment un ensemble cohérent et qui s'articulent entre eux. Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation - Document A

Le rapport de présentation, en application de l'article L151-4 du CU doit expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Pour ce faire :

« Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. »

« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

« Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Ainsi en application du R151-1 et du R151-2 du CU, le rapport comprend les volets suivants :

- **Les principales conclusions du diagnostic territorial** notamment des besoins identifiés.
- **Une analyse de l'état initial de l'environnement** notamment les enjeux de préservation.
- **Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales dans une section consacrée à **l'analyse des capacités de densification**.
- **L'explication des choix retenus** pour établir le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement dans le corpus « **justifications des choix retenus** », expose notamment les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables.
- **L'analyse des incidences sur l'environnement** expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre.
- **Les indicateurs de suivi pour l'évaluation du PLU** et l'analyse des résultats de l'application du plan, neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU.

A0) CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) – Document B

Document créé en 2000 par la loi S.R.U. et dont le contenu fut refondu par la Loi Urbanisme et Habitat (2003), il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) – Document C

La S.R.U., modifiée par la Loi U.H., prévoit que le PLU soit assorti d'orientations relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le P.A.D.D. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement et leurs schémas doivent être établis en cohérence avec le P.A.D.D.

De plus, les orientations d'aménagement (O.A.P.) s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.

Les orientations d'aménagement peuvent compléter utilement le règlement. Elles traduisent les intentions locales et précisent par voie notamment graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols.

Le Règlement – Document D

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Règlement littéral (document D1)

Le règlement précise :

- L'affectation des sols en délimitant les types de zones ; à savoir les zones urbaines (dites zones U), les zones à urbaniser (dites zones AU), les zones agricoles disposant de richesses

A0) CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

agronomiques, biologiques ou économiques (dites zones A) et les zones naturelles et forestières (dites zones N),

- Les règles et les conditions d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des zones.

Les règles peuvent porter sur :

- L'affectation des sols et la destination des constructions (L151-9 à L151-16) ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L151-17 à L151-37) ;
- Les équipements, réseaux et emplacements réservés (L151-38 à L151-42).

Règlements graphiques (documents D2 et D3)

Les documents graphiques indiquent le champ d'application du règlement par la localisation des zones (U, AU, A et N) et des différentes prescriptions s'il y a lieu, telles que :

- Les espaces boisés classés (E.B.C.),
- Les éléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du CU ;
- Les emplacements réservés, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- Etc.

En application du R151-11 : « Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Les Annexes - Document E

Composées de documents graphiques et écrits, les Annexes comportent à titre informatif divers documents :

- Les annexes sanitaires
- Les annexes documentaires (ex : protections sonores)
- Les servitudes d'utilité publique

Les textes relatifs à ces servitudes sont consultables dans le Document E1, chapitre "servitudes d'utilité publique" et également le Document E2 « plan des servitudes d'utilité publique ».

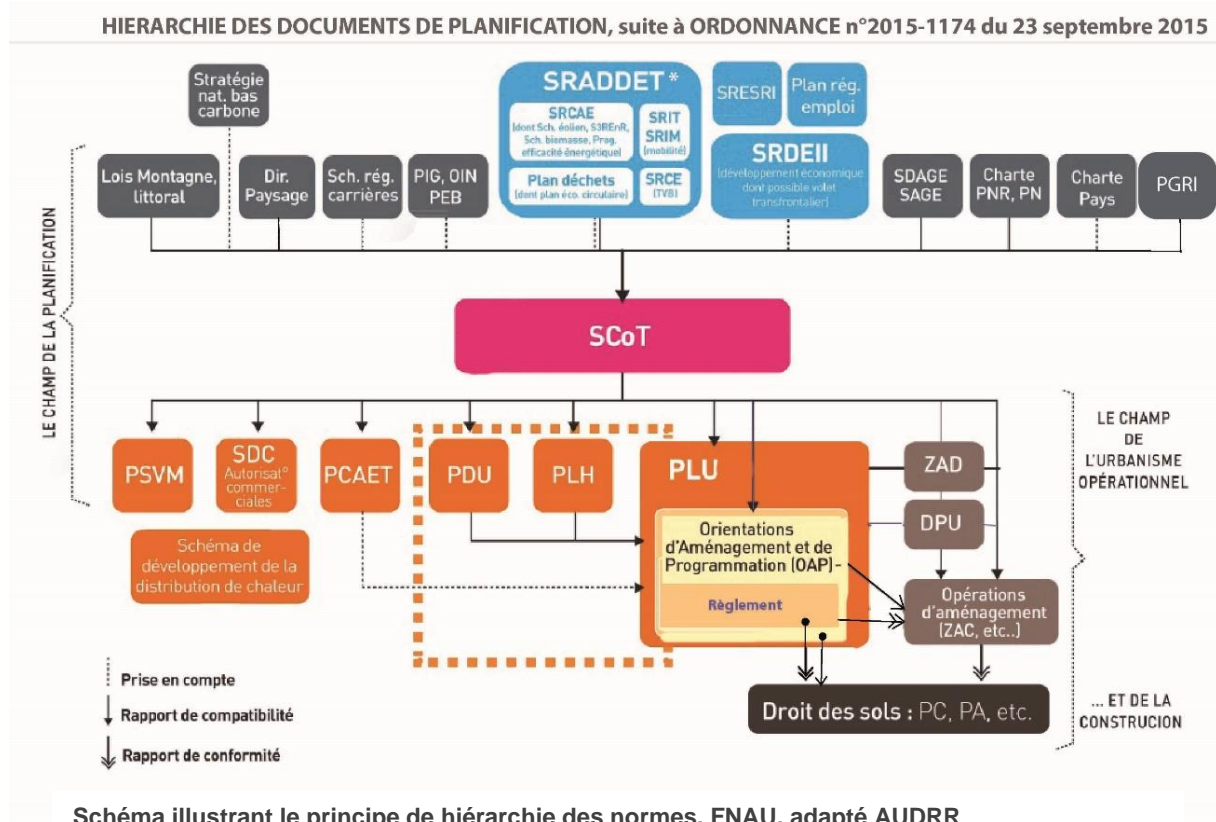
A0) HIÉRARCHIE DES NORMES

12

Les politiques publiques à l'œuvre sur le territoire et les démarches de coopération des acteurs locaux abordent des questions qui, bien que traitées selon différents angles, révèlent des enjeux communs. C'est pourquoi le législateur a prescrit l'obligation d'assurer la compatibilité du contenu du PLU avec les documents de norme juridique supérieure à la sienne et la prise en compte de certains autres (les termes de compatibilité et de prise en considération ayant une valeur juridique fondamentalement différente), dans un souci de mise en cohérence et d'application locale.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions d'un document de rang supérieur. En complément, le code de l'urbanisme prévoit la notion de « prise en compte », moins stricte que celle de compatibilité, elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le schéma ci-dessous illustre la hiérarchisation des documents de planification. Il présente un SCOT dit « intégrateur », d'ores et déjà compatible et ayant pris en compte des documents d'ordre supérieur.



A0) HIERARCHIE DES NORMES

13

Le PLU de Sept-Saulx doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise approuvé le 17 décembre 2016 et le Programme Local de L'habitat adopté par le conseil communautaire le 27 juin 2019.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Enfin en dehors du socle législatif et réglementaire et des documents de planification ou de programmation urbaine, des servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le territoire et doivent être inscrites dans PLU (Annexes).

Le SCoT de la Région rémoise (SCoT2R)

Le contenu du SCoT et ses objectifs

Le SCoT est le cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles qui seront menées sur le territoire du bassin de vie rémois (126 communes) en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il s'agit d'un document d'urbanisme à valeur juridique qui fixe les vocations générales des espaces et définit leur organisation spatiale.

Le SCoT détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la prévention 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 ;
- 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 suffisantes 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 ;
- 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.

Le P.A.D.D. du SCoT révisé ambitionne de relever 3 grands défis :

DEFIS	AMBITIONS
Répondre aux besoins résidentiels et économiques en modérant la consommation des espaces	Bassin de vie solidaire
Définir un équilibre entre un développement métropolitain comme de proximité et un fonctionnement écologique du territoire	Bassin de vie attractif
Articuler les choix de développement et la maîtrise des mobilités	Bassin de vie responsable

Tableau issu du P.A.D.D. du SCoT de la région de Reims

A0) HIÉRARCHIE DES NORMES

14

L'orientation et les objectifs du P.A.D.D. du SCoT s'articulent autour de 4 principes directeurs :

- Des polarités de développement axées sur des bassins de vie dotés en emplois, en logements et en équipements et services ;
- Le maillage du territoire autour d'armatures urbaine et commerciale (rééquilibrage territorial) ;
- La modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- La mise en place d'un système de déplacement multimodal.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.) propose un « nouveau MODELE » de développement urbain mettant en synergie des RESEAUX sur ce bassin de 1300 km² de surface réunissant 126 communes, ci-contre :

Grandes orientations du DOO	Les objectifs fixés
OBJECTIF 1. Réseau urbain	-Renforcer l'armature urbaine et veiller à son organisation équilibrée -Optimisation des ressources foncières -Modération de la consommation des espaces -Accompagner le parcours résidentiel
OBJECTIF 2. Réseau économique et commercial	-Assurer un développement économique équilibré et diversifié -Renforcer la qualité des ZAE -Préciser les implantations préférentielles des commerces -Encadrer le développement commercial et artisanal (DAAC)
OBJECTIF 3. Réseau agricole	-Reconnaître et valoriser la multifonctionnalité de l'agri-viticulture -Faire de l'espace agri-viticole une composante éco-paysagère
OBJECTIF 4. Réseau vert et bleu	-Valoriser le cadre de vie par des aménagements de « cœurs nature » -Protéger et gérer durablement les ressources -Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions -Se prémunir faces aux risques majeurs.
OBJECTIF 5. Réseau de mobilité	-Axer le développement urbain sur la mobilité durable -Organiser les conditions d'une mobilité alternative à l'automobile -Organiser le rabattement autour des lieux privilégiés de dessertes

Dans l'armature urbaine du SCoT concernant le « Réseau Urbain » le territoire de Sept-Saulx est classé « commune rurale ». La commune doit alors respecter les objectifs suivants :

Les objectifs de production et de densité pour chaque commune au sein des divers niveaux de l'armature urbaine

Structure de l'armature urbaine	Part prise dans la production nouvelle* (enveloppe urbanisée existante)** (dans un rapport de compatibilité)	Part de logements aidés*** (dans un rapport de compatibilité)	Objectif de densité (dans un rapport de compatibilité)
Pôle urbain	45%	30%	40-80 log/ha
Pôles secondaires	25%	25%	25-30 log/ha
Bourgs structurants	15%	15%	20-25 log/ha
Bourgs d'appui	10%	10%	16-20 log/ha
Communes rurales	7%	5%	16-20 log/ha
Communes rurales	5%	En fonction des besoins	12-16 log/ha

* la production nouvelle concerne l'artificialisation en extension (sans le renouvellement urbain ou les dents creuses)

** s'entend comme la partie actuellement urbanisée dont l'appréciation relève du code de l'urbanisme pour les communes non dotées de document d'urbanisme et en fonction des circonstances locales pour les communes dotées d'un document d'urbanisme conformément à la jurisprudence en la matière. Sont ainsi retenus des indices liés notamment à la configuration des parcelles, le nombre des constructions présentes et l'état des équipements ...

*** comprend le logement social (public et privé) et l'accès social à la propriété

Tableau extrait du D.O.O du SCoT de la région de Reims

A0) HIERARCHIE DES NORMES

15

Un document de planification « intégrateur »

Le SCoT est compatible avec l'ensemble des documents de rangs supérieurs suivants :

- La Charte Objectif 2020 du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.
 - ⇒ Le territoire de Sept-Saulx est situé hors du PNR.
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
 - ⇒ Le territoire de Sept-Saulx est concerné par les directives du SDAGE en vigueur, notamment concernant la protection de la ressource en eau (des masses d'eau souterraine) en qualité et en quantité.
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)
 - ⇒ Le territoire de Sept-Saulx est concerné par le SAGE Aisne-Vesle-Suippe fixant les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire à une gestion équilibrée et durable des ressources en eau.

Le SCoT prend en compte, entre autres, l'ensemble des documents de rangs supérieurs suivants

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Champagne Ardenne.
 - ⇒ Le territoire de Sept-Saulx est directement concerné par le SRCE, plusieurs trames régionales des milieux « boisés », « humides » ou « ouverts » sont présentes avec des objectifs de restauration ou de préservation.
- Le Plan Climat Air-Energie Régional de Champagne-Ardenne
 - ⇒ Le territoire de Sept-Saulx est concerné par ces directives notamment le schéma régional éolien. La commune ne fait pas partie des territoires favorables à l'installation d'éoliennes. (Chartre éolienne Unesco 2018 ; Sept-Saulx fait partie de la zone d'exclusion, défavorable à l'installation d'éoliennes de plus de 12m)
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics
 - ⇒ La commune de Sept-Saulx n'a pas connaissance d'un projet d'équipement de l'Etat, d'autres collectivités ou services publics.
- Les schémas régionaux des carrières (en cours d'élaboration)
 - ⇒ Aucun projet n'a été porté à la connaissance de la commune.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est un nouveau document de planification intégrant des documents existants ci-dessus (SRCAE, SRCE...).

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

La Loi NOTRe (Nouvelle organisation territoriale de la République n°2015-991 du 7 août 2015) a renforcé la compétence d'aménagement du territoire des Régions en leur confiant l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), nouvel outil planificateur dans le domaine de l'aménagement du territoire, de la mobilité des populations et de la lutte contre le réchauffement climatique. Ce schéma fixe des objectifs à moyen et long termes sur le territoire régional, dans l'ambition d'une plus grande égalité des territoires (L. 4251-1 al 5 CGCT).

L'ordonnance n° 2016-1028 du 27 juillet 2016 et le décret n° 2016-1071 du 3 août 2016 précisent le cadre de l'élaboration du SRADDET. Et conformément à ce cadre, celui de la Région Grand Est est composé :

- d'un rapport constitué d'un état des lieux et d'enjeux, desquels découle une stratégie en 30 objectifs. Il est illustré par une carte au 1/150000ème et une carte de synthèse des objectifs à l'échelle régionale ;

A0) HIÉRARCHIE DES NORMES

16

- d'un fascicule organisé en chapitres thématiques regroupant les règles générales prescriptives. Elles peuvent être complétées de documents graphiques et de mesures d'accompagnement ne revêtant pas de caractère prescriptif. Sont également détaillées dans le fascicule les modalités de suivi et d'évaluation du SRADDET ;

- des annexes (sans caractère opposable).

Le SRADDET de la Région Grand Est a été adopté par le Conseil Régional le 22 novembre 2019 et approuvé par arrêté du Préfet de Région le 24 janvier 2020.

Le diagnostic a identifié deux enjeux prioritaires : l'urgence climatique et les inégalités territoriales.

Pour concrétiser cette stratégie, 30 objectifs ont été fixés. Ils convergent autour de 2 axes :

- Le premier axe porte l'ambition d'un Grand Est qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement ;

- Le second axe vise à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté.

Les 30 règles et mesures d'accompagnement inscrites dans le Fascicule sont un des moyens de la mise en œuvre de la stratégie. Le fascicule invite les acteurs territoriaux à décliner la stratégie du SRADDET dans leurs territoires.

Le PLU de SEPT-SAULX n'a pas à être directement compatible avec le SRADDET, dans la mesure où le territoire est couvert par le SCoT de la région rémoise dit « intégrateur » (Article L4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales) avec lequel le PLU se doit d'être compatible.

Le plan de gestion des risques d'inondation (P.G.R.I.) du Bassin Seine Normandie

Il fixe 4 grands objectifs pour l'ensemble du bassin Seine Normandie déclinés en 63 dispositions.

Le P.G.R.I. est construit autour de quatre objectifs et de dispositions s'y rapportant. Trois sont issus de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, le quatrième est transversal.

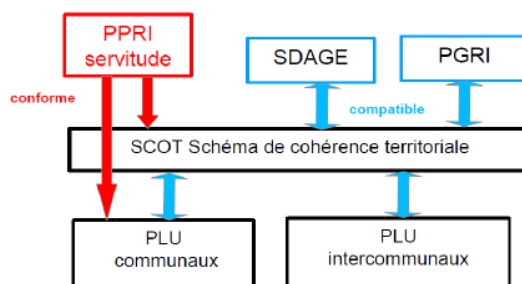
Objectif 1 : Réduire la vulnérabilité des territoires

La vulnérabilité est la sensibilité face à l'inondation. Il faut la mesurer en évaluant les impacts potentiels de l'inondation et trouver des solutions notamment à l'échelle du quartier, de la commune et des constructions. Ainsi, le P.G.R.I. encourage la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti. Il veille également à limiter l'impact des projets sur l'écoulement des crues.

Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

La préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues à l'échelle des bassins versants est à rechercher prioritairement car elle permet de limiter

Portée juridique du PGRI



Lien de conformité par l'application stricto sensu des prescriptions réglementaires

Lien de compatibilité entre les orientations des documents de « rang inférieur » avec celles des documents de « rang supérieur »

A0) HIERARCHIE DES NORMES

l'ampleur des crues. La mise en place de digues et de barrages pour la sécurité des personnes et des biens, si elle reste nécessaire, ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux et peut aggraver fortement les dégâts en cas de rupture des ouvrages.

17

Objectif 3 : Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

La réduction des coûts d'une inondation passe également par la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour cela, le P.G.R.I. propose de renforcer la cohérence des dispositifs de préparation à la gestion de crise. Il fixe également l'objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable afin de limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations.

Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

La mobilisation croissante et cohérente de tous les acteurs est un objectif transversal et essentiel pour la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs du P.G.R.I. Elle se traduit par le développement, à des échelles adaptées, de gouvernance et de maîtrises d'ouvrages notamment dans le cadre de la compétence relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI). La culture du risque doit être maintenue et étendue. Entretenir la mémoire du risque est un facteur essentiel de prévention. Les outils de communication liés à la conscience et à la connaissance du risque d'inondation sont également à promouvoir et à développer.

Zoom sur les objectifs dédiés aux les territoires les plus exposés aux inondations :

Le P.G.R.I. fixe des objectifs pour l'ensemble du territoire du bassin et des objectifs spécifiques aux 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin. Ces territoires concernent 376 communes qui rassemblent 70 % de la population et 72 % des emplois exposés au risque sur le bassin.

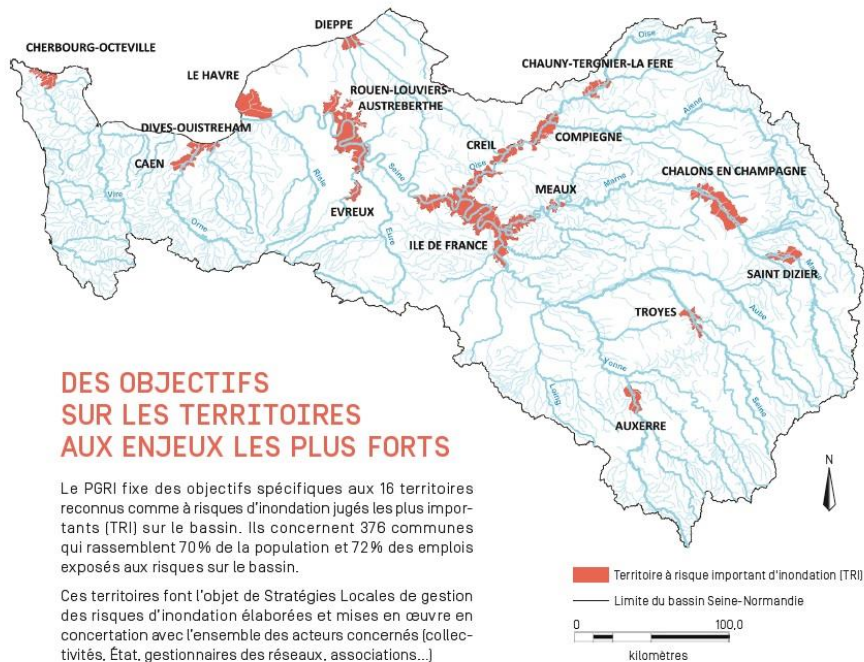
Ils font l'objet de Stratégies Locales de gestion des risques d'inondation élaborées localement par l'ensemble des acteurs concernés par les inondations (collectivités, État, gestionnaires des réseaux, associations ...).

A0) HIÉRARCHIE DES NORMES

18

Le P.G.R.I. présente les éléments proposés pour les stratégies locales de gestion des risques d'inondation autour des TRI issus des premiers travaux d'élaboration en cours des stratégies locales

Sept-Saulx est concernée par les dispositions communes du P.G.R.I. mais n'est pas reconnue comme l'un des 16 TRI du P.G.R.I. Seine Normandie. Le PLU n'a pas à être directement compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions du PGRI, dans la mesure où le territoire est couvert par le SCoT de la région rémoise dit « intégrateur ».



Le Schéma Directeur de l'Aménagement et la Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Seine -Normandie

Le S.D.A.G.E. en vigueur est un plan de gestion traçant pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin. Il vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le S.D.A.G.E. en vigueur compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :



- La diminution des pollutions ponctuelles ;
- La diminution des pollutions diffuses ;
- La protection de la mer et du littoral ;
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- La prévention du risque d'inondation.

Les dispositions législatives confèrent au S.D.A.G.E. sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Le PLU n'a pas à être directement compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE, dans la mesure où le territoire est couvert par le SCoT de la région rémoise dit « intégrateur ».

Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) « Aisne-Vesle-Suippe »

La Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) impose l'élaboration d'un S.A.G.E. chaque fois que cela s'avère nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le S.D.A.G.E. Cette Loi renforce la Loi n°2004-338 du 21 avril 2004 en imposant la compatibilité des documents d'urbanisme avec le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E.

Le S.A.G.E. Aisne Vesle Suippe couvre 3096 km² et concerne 277 communes des départements de la Marne, des Ardennes et de l'Aisne. (Arrêté du périmètre le 16/01/2004). Le territoire du S.A.G.E. correspond au bassin versant de l'Aisne entre la confluence avec la Suippe et la confluence avec la Vesle, additionné de 9 communes du bassin versant de l'Aisne en amont de la confluence avec la Suippe pour un enjeu lié à l'eau potable (un captage situé sur la commune d'Avaux étant destiné à compléter l'alimentation en eau potable pour l'ex Communauté d'Agglomération de Reims). Le S.A.G.E. est un outil de planification à portée réglementaire fixant les orientations d'une politique de l'eau globale et concertée, sur une unité hydrographique cohérente, tant en termes d'actions que de mesures de gestion. Il détermine les modalités d'utilisation et de protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques.

Le S.A.G.E. est élaboré par la Commission Locale de l'Eau (la CLE). L'arrêté de composition de la commission locale de l'eau a été signé par le préfet de la Marne le 4 mai 2005, par le préfet des Ardennes le 23 mai 2005 et par le préfet de l'Aisne le 9 juin 2005.

Le S.A.G.E. « Aisne Vesle Suippe » a été approuvé le 16 décembre 2013. L'État des lieux a été validé en avril 2009, la stratégie votée en novembre 2010. Quant au projet, il fut finalisé en 2012.

Les 7 enjeux définis sont :

- Gestion quantitative de la ressource en période d'étiage,
- Amélioration de la qualité des eaux souterraines,
- Amélioration de la qualité des eaux superficielles,
- Préservation et sécurisation de l'alimentation en eau potable,
- Préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques et humides,
- Inondations et ruissellement,
- Gestion des ouvrages hydrauliques.

Les objectifs poursuivis sont :

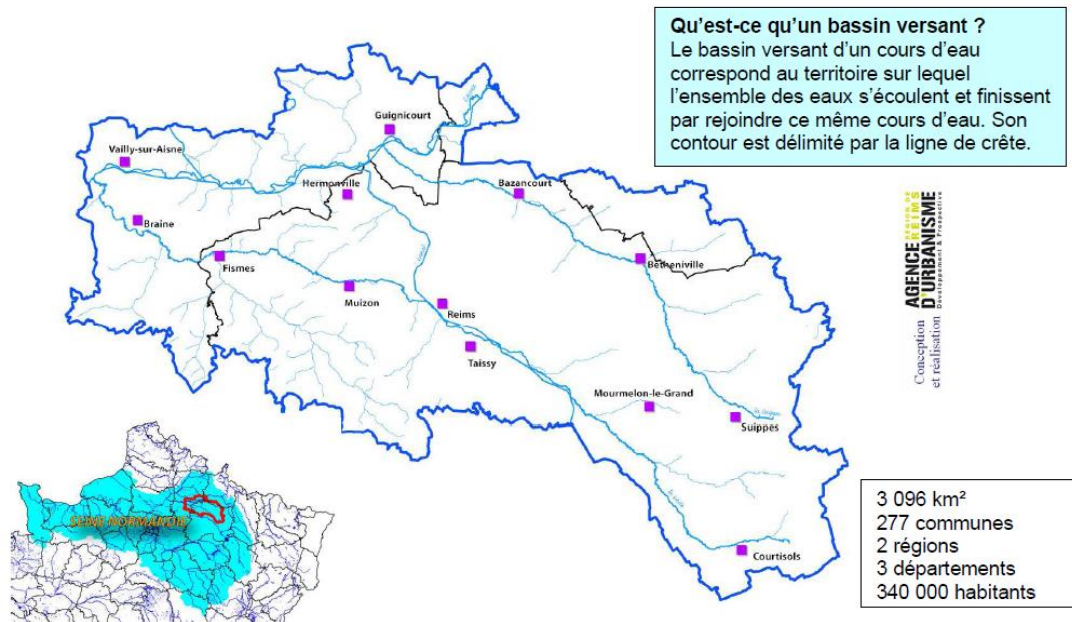
- Satisfaire les besoins des usagers en maintenant le bon état quantitatif des eaux souterraines demandé par la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE),
- Maintenir la vie dans les cours d'eau,
- Atteindre le bon état chimique des eaux souterraines demandé par la DCE et défini dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.),
- Atteindre le bon état chimique et écologique des eaux superficielles demandé par la DCE et défini dans le S.D.A.G.E.,
- Préserver ou reconquérir la qualité des eaux brutes,
- Satisfaire les besoins en eau potable d'un point de vue qualitatif et quantitatif,
- Atteindre le bon état écologique demandé par la DCE et défini dans le S.D.A.G.E. vis-à-vis des conditions hydromorphologiques,
- Protéger les espèces patrimoniales,
- Préserver les zones humides,
- Réduire le risque d'inondations et de coulées de boues

A0) HIÉRARCHIE DES NORMES

20

Un 11^{ème} objectif a été ajouté lors de la rédaction du P.A.G.D. :

- Partager une vision globale pour la gestion de l'eau.



Carte 1 : Situation géographique du SAGE

Le S.I.A.BA.VES (le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de la Vesle et de la Suippe) en collaboration avec l'Agence de l'Eau Seine Normandie est la structure porteuse du S.A.G.E. Il a pour mission notamment la gestion, l'élaboration et l'animation du S.A.G.E.

Le PLU n'a pas à être directement compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE, dans la mesure où le territoire est couvert par le SCoT de la région rémoise dit « intégrateur ».

Le PLU doit être compatible avec le P.L.H. de la communauté urbaine du Grand Reims 2019-2024

Le Grand Reims a adopté son Programme Local de l'Habitat 2019-2024 lors du Conseil Communautaire du 27 juin 2019.

Le PLH vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accès au logement des populations spécifiques, cela en assurant entre les communes et entre leurs quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

A0) HIERARCHIE DES NORMES

21

Les orientations et objectifs du PLH

La réflexion qui a permis d'aboutir aux orientations, ainsi qu'à des objectifs chiffrés et territorialisés, a été menée sur la base des préconisations du SCoT. Les orientations et les objectifs poursuivis du PLH 2019-2024 sont les suivants :

Orientation 1 : Calibrer la production neuve, en accord avec le projet du territoire et la réalité des besoins

- ⇒ Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins des habitants et accompagner le projet du territoire ;
- ⇒ Fixer des objectifs de production par pôle territorial et par commune ;
- ⇒ Diversifier les formes urbaines ;
- ⇒ Produire un volume d'offre qui ne pénalisera pas le parc existant et ses acteurs ;
- ⇒ Favoriser la construction neuve à proximité des pôles d'emplois et dans les secteurs bien desservis en transports ;
- ⇒ Développer des opérations favorisant la mixité fonctionnelle (lien entre commerces, services, espaces extérieurs paysagers, espaces récréatifs de proximité...);
- ⇒ Soutenir la production de logements sociaux par les bailleurs sociaux ou les communes dans un cadre bien défini (accès aux transports en commun, aux services, ...).

Enjeu 1 : Calibrer la production neuve en accord avec le projet de territoire et la réalité des besoins ...

- Une forte accélération de la production neuve de logements depuis 2015 ...
- Qui devrait se poursuivre dans les années à venir : plus de 8000 logements identifiés dans les projets des communes.
- Une consommation foncière élevée et un marché immobilier qui présente des signes de fragilité

Enjeu 2 : En recherchant un meilleur équilibre territorial ...

- Une concentration de l'offre locative, privée et sociale, sur le coeur urbain de l'ex-Reims Métropole, et une sous-représentation des propriétaires occupants.
- Une spécialisation résidentielle du reste du territoire
- Une couverture inégale en équipements à prendre en compte et une armature urbaine à conforter

Enjeu 3 : Et en préservant l'attractivité du parc existant

- Un parc globalement de bonne qualité et bien entretenu
- Mais une vacance en hausse en particulier sur la ville de Reims
- Des typologies très peu diversifiées sur l'ensemble du territoire en dehors de l'ex Reims Métropole (entre 57% et 74% de 5 pièces et plus)
- Une offre ancienne qui peut être concurrencée par la production neuve et dont l'attractivité doit être préservée
- Un vieillissement de la population à anticiper en adaptant le parc de logements

Enjeu 4 : Proposer un PLH agile, adapté à la diversité du territoire et s'appuyant sur ses forces vives

- Des acteurs de l'habitat impliqués et forces de proposition, notamment les bailleurs sociaux, sur lesquels s'appuyer.
- Un territoire riche en expérimentations, par exemple autour de la déclinaison d'un habitat individuel « optimisé et connecté »
- Des communes à la fois en attente d'ingénierie et d'accompagnement dans la définition de leurs projets habitat et inquiètes de l'imposition de nouvelles contraintes.
- Un nombre important de communes et une diversité de problématiques.

Les enjeux relevés du PLH révisé

Orientation 2 : Rechercher un meilleur équilibre territorial

- ⇒ Permettre aux habitants de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel à l'échelle du Grand Reims en diversifiant l'offre (individuel/collectif, locatif privé et social, petits logements, offre adaptée aux étudiants et aux seniors) ;
- ⇒ Proposer des logements plus abordables : offre locative sociale, accession sociale ou abordable ;
- ⇒ Rééquilibrer l'offre et les statuts d'occupation ;
- ⇒ Rééquilibrer l'offre locative sociale et de développement de la propriété occupante ;
- ⇒ Limiter la production de logements sociaux sur la ville-centre, au profit d'un développement raisonné dans les couronnes périurbaines et autres secteurs adaptés ;
- ⇒ Favoriser l'accession à la propriété dans les secteurs sous dotés (ex RM) ;
- ⇒ Garantir la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de Reims, en lien avec les projets de rénovation urbaine et la stratégie de peuplement ;
- ⇒ Travailler sur le peuplement et les attributions avec les bailleurs dans le cadre de la CIL ;
- ⇒ Poursuivre la rénovation urbaine et accompagner les relogements.

A0) HIÉRARCHIE DES NORMES

22

Orientation 3 : Préserver l'attractivité du parc existant

- ⇒ Améliorer le parc ancien pour maintenir son attractivité ;
- ⇒ Encourager la réhabilitation des logements anciens ;
- ⇒ Améliorer la performance énergétique des logements ;
- ⇒ Communiquer sur les aides existantes pour les particuliers et adapter le système d'aides au nouveau périmètre du Grand Reims ;
- ⇒ Traiter les situations de dégradation et d'habitat indigne ;
- ⇒ Développer des outils de prévention et de veille sur les situations de mal logement ;
- ⇒ Cibler une intervention sur les copropriétés dégradées / les îlots d'insalubrité en fonction des besoins identifiés ;
- ⇒ Agir pour résorber la vacance dans le parc privé, en mobilisant le parc existant pour favoriser les parcours résidentiels ;
- ⇒ Encourager les opérations d'acquisition amélioration du parc privé pour les bailleurs sociaux ;
- ⇒ Communiquer auprès des particuliers sur le conventionnement avec et sans travaux ;
- ⇒ Adapter le parc aux enjeux de vieillissement.

Orientation 4 : Proposer un PLH adapté à la diversité du territoire et s'appuyant sur ses forces vives

- ⇒ Impliquer les acteurs locaux, élus et partenaires, dans la définition et, demain, dans la mise en œuvre du PLH ;
- ⇒ Mettre en place des échanges réguliers ;
- ⇒ Animer le partenariat ;
- ⇒ Communiquer auprès des habitants ;
- ⇒ S'assurer de l'adéquation entre les ambitions et objectifs fixés et les moyens mobilisables ;
- ⇒ Mettre en place un comité de pilotage de suivi du PLH ;
- ⇒ Réaliser une évaluation du PLH, avec des bilans annuels et triennaux ;
- ⇒ Faire évoluer la politique de l'habitat en fonction de ses résultats et des évolutions contextuelles.

Le scénario choisi et les objectifs territorialisés

Conscient de la nécessité de réguler la construction neuve face à la réalité du marché, afin d'éviter une situation de suroffre, de limiter les risques de vacance et la mise en difficulté des opérateurs, ainsi qu'une surconsommation foncière, les élus du Grand Reims ont souhaité s'inscrire dans une dynamique de diminution de la production annuelle de logements.

Le besoin annuel en logements a ainsi été estimé à 1 500 logements par an. Il permet à la fois de prendre en compte avec réalisme les projets recensés auprès des communes, tout en respectant les préconisations du SCoT et en réduisant le volume de production vers un niveau absorbable par le marché immobilier.

Cet objectif a été validé par les communes à l'occasion des conférences de territoire, et par les différents acteurs tout au long des différentes phases d'élaboration du PLH.

Les objectifs fixés par le PLH s'inscrivent dans cette hiérarchie urbaine avec une production adaptée à la fonction de chaque commune permettant d'accompagner le développement de l'ensemble du territoire, proportionnellement à l'armature urbaine.

Les objectifs sont mutualisés pour le reste des communes, à savoir les communes rurales et urbaines, à l'échelle de chaque conférence de territoire.

La commune de Sept-Saulx doit alors respecter les objectifs suivants :

- ⇒ **Une production de 38 logements à réaliser annuellement, soit 228 logements entre 2019 et 2024, à se répartir entre les communes urbaines du pôle territorial Vesle et Coteaux.**
- ⇒ **En estimant un équilibre des productions sur les 9 communes urbaines du pôle territorial, Sept-Saulx doit favoriser la production d'environ 4,2 logements par an environ.**

A0) HIERARCHIE DES NORMES

- ⇒ Une production de logements aidés est attendue à l'échelle des 9 communes : 2 logements par an, soit 11 logements aidés sur le temps de l'application du plan.
- ⇒

23

Le PLU doit prendre en compte le PCAET et le SDARF

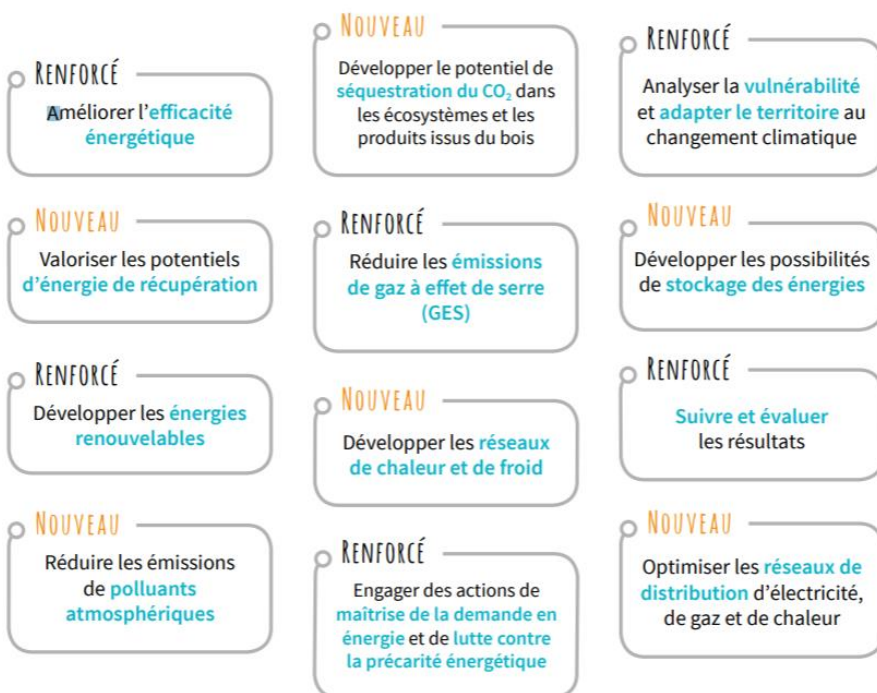
Le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET)

Le plan climat air et énergie territorial en vigueur est le PCAET de Reims Métropole 2015-2021. Il n'a pas été révisé et élargi au périmètre actuel de la communauté urbaine.

Le PCAET est un projet territorial de développement durable. À la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions

- ✓ La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- ✓ L'adaptation au changement climatique
- ✓ La sobriété énergétique
- ✓ La qualité de l'air
- ✓ Le développement des énergies renouvelables

La LTECV étend le périmètre des plans climat au territoire et renforce considérablement leur rôle et leurs ambitions



Le projet de PLU prend en compte les orientations ci-dessous en attendant l'aboutissement de la révision du PCAET portée à l'échelle de l'ensemble du territoire du Grand Reims.

AXE 1 RECHERCHER L'EFFICACITE ENERGETIQUE DE L'AGGLOMERATION

- 1.1 - Efficacité énergétique du transport
- 1.2 - Efficacité énergétique du bâti
- 1.3 - Efficacité énergétique du développement
- 1.4 - Efficacité énergétique du réseau d'éclairage public

AXE 2 DEVELOPPER LES SOLIDARITES AVEC LA POPULATION

- 2.1 - Encourager et aider la sobriété énergétique des ménages
- 2.2 - Lutter contre la précarité énergétique
- 2.3 - Gérer les crises climatiques-qualité de l'air

AXE 3 FACILITER ET AIDER AU DEVELOPPEMENT DES ENR

- 3.1 - Accompagner l'implantation de centrales EnR (méthanisation etc.)

AXE 4 METTRE L'ACCENT SUR LA GESTION DES DECHETS

- 4.1 - Limiter la production de déchets
- 4.2 - Valoriser au mieux les déchets recyclables

AXE 5 CONCEVOIR ET ENCOURAGER L'AMENAGEMENT POUR UNE MEILLEURE QUALITE DE VIE

A0) HIÉRARCHIE DES NORMES

24

- 5.1 - Aménagement adapté au changement climatique
- 5.2 - Aménagement respectueux des espaces à enjeux
- 5.3 - Développement des infrastructures de mobilité partagée
- 5.4 - Protection de la qualité de l'air

AXE 6 VEILLER A LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES RESSOURCES ET DE LA BIODIVERSITE

- 6.1 - Préservation de la ressource en eau
- 6.2 - Gestion durable de la biodiversité
- 6.3 - Promotion de la biodiversité et l'implication dans ses réseaux

AXE 7 ADAPTER UN MODE DE FONCTIONNEMENT OUVERT ET COLLABORATIF

- 7.1 - Mettre en place une gouvernance ouverte du PCAET

AXE 8 DEVELOPPER DES PROJETS COMMUNS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

- 8.1 - Pour le développement des Energies Renouvelables
- 8.2 - Pour mieux comprendre et maîtriser les déplacements intercités
- 8.3 - Pour favoriser l'émergence de l'économie circulaire sur le bassin rémois

Le schéma départemental d'accès à la ressource forestière (SDARF)

Le SDRAF est un outil de planification qui vise à faciliter l'exploitation forestière.

Élaboré chaque année par le Département, le schéma d'accès à la ressource forestière (SDARF ou SARF) prévoit des itinéraires empruntant des routes départementales, communales et intercommunales et permettant d'assurer le transport de grumes depuis les chemins forestiers jusqu'aux différents points de livraison.

Aucune donnée n'a été portée à la connaissance de la Collectivité.

Les Servitudes D'utilité Publique

La commune de Sept-Saulx est concernée par plusieurs servitudes décrites au document des annexes (E1) et reportées sur le plan des servitudes (E2).

Elles concernent sur la commune les champs suivants :

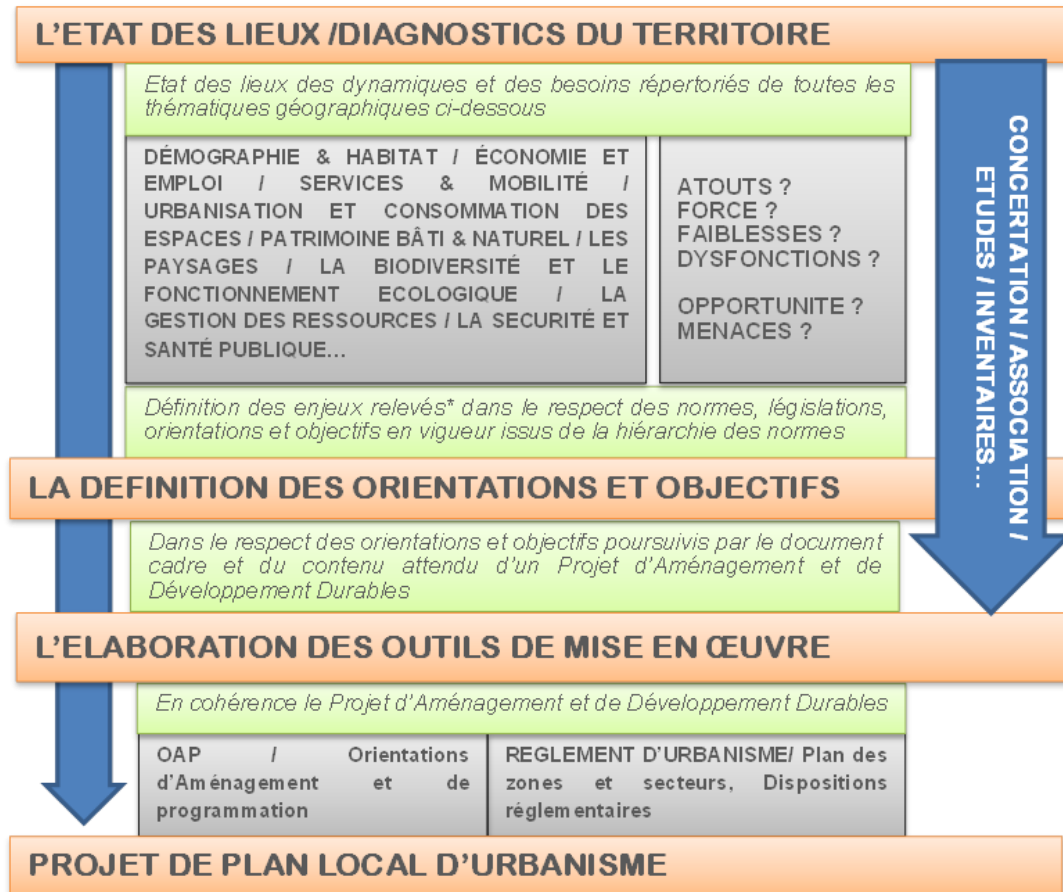
- La protection du patrimoine architectural et culturel : les monuments historiques
- La conservation des eaux : les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux et les périmètres de protection des eaux potables et minérales
- La sécurité routière : l'alignement au domaine public
- Les infrastructures de transport de ressources énergétiques : les pipelines et les canalisations électriques
- Les cimetières
- La télécommunication : la protection des transmissions radioélectriques
- Les infrastructures de transport de personnes et marchandises : la voie de chemin de fer
- Les relations aériennes : la protection des circulations aériennes

A0) HIERARCHIE DES NORMES

25

La procédure d'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme est encadrée par le code d'Urbanisme et suit plusieurs étapes (Prescription, Débat, Arrêt du Projet, Consultation et Enquête Publique...) jusqu'à l'approbation et le contrôle de la légalité du document d'urbanisme, son application sur le territoire.

Le projet a été élaboré dans la logique du schéma ci-dessous.



PRÉVISIONS ET BESOINS REPERTORIÉS

L'explication des choix retenus pour la définition du projet d'aménagement et de développement durables s'appuie sur la prise en compte des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Cette partie se compose :

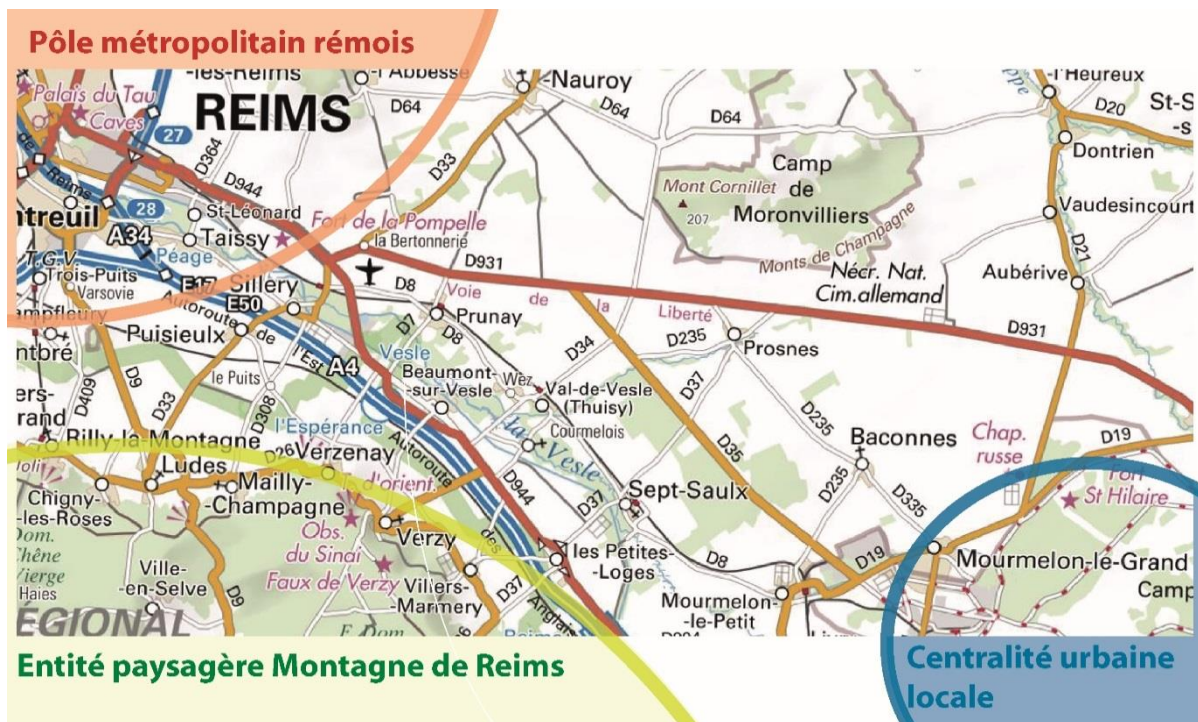
- Des **principales conclusions du diagnostic** de territoire en matière de développement urbain et de cadre de vie, (comprenant un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités);
- De **l'analyse de l'état initial de l'environnement**, (comprenant l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan) ;
- De **d'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis** identifiés sur le territoire ;
- D'une **synthèse des enjeux de développement et des objectifs à relever**.

Les études et évaluations réalisées lors de l'élaboration du document sont présentes en annexes du rapport de présentation.

La position et les dynamiques géographiques

Une situation favorable au sein du couloir de développement de la vallée de la Vesle, source d'attractivité territoriale.

La situation géographique de Sept-Saulx est un atout pour le développement communal, favorable à l'accueil de nouvelles populations et d'activités à l'échelle d'une vie locale entre deux pôles urbains. Elle est stratégique, à la croisée de rayonnement de plusieurs polarités urbaines : Châlons-en-Champagne et Reims. Le potentiel d'attractivité est renforcé par la qualité de son cadre de vie rural et ses fonctions résidentielles, récréatives et de loisirs caractéristiques. Dans une logique de développement durable, la commune se doit de maîtriser son attractivité résidentielle afin de préserver son cadre de vie et sa qualité, soutenir les entreprises et exploitations locales et assurer les besoins relevés en matière de mobilité et d'équipements. Elle doit intégrer son développement dans un fonctionnement à l'échelle supra communale, afin de s'inscrire dans le développement équilibré soutenu par le document cadre qu'est le SCoT de la région rémoise.



Sources : Carte IGN , AUDRR

La commune de Sept-Saulx s'inscrit en tant que « commune rurale » dans le réseau urbain du territoire du Grand Reims. Le développement des communes rurales est nécessaire au maillage équilibré du territoire.

Le développement du territoire communal doit répondre à la satisfaction des besoins et la prise en compte de prévisions répertoriées, en modérant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces espaces sont de véritables aménités et ressources à valoriser.

Le développement des communes « rurales » a pour objectif de veiller à un développement quantitativement maîtrisé et spatialement modéré, mais solidaire et suffisant pour stabiliser le fonctionnement des équipements, des commerces et des services existants au niveau local.

Tableau de synthèse des principales conclusions permettant la définition des enjeux de développement :

Atouts /Forces	Contraintes /Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux
Cadre de vie périurbain : la commune est située dans la plaine crayeuse au sein de la Vallée de la Vesle proche du PNR de la Montagne de Reims	Fortes sensibilités environnementales et paysagères	Attractivité résidentielle relative	Dénaturation des paysages	La préservation du cadre de vie rural dans un modèle périurbain
Commune attractive. Entre le pôle urbain rémois, sous l'influence des polarités urbaines proches : Châlons-en-Champagne (25 min), et des bourgs-structurants (Mourmelon-le-Grand...).	Commune appartenant à la 4 ^{ème} couronne périurbaine du pôle urbain rémois induisant une forte dépendance des ménages aux déplacements pendulaires	Commune appartenant à la Communauté Urbaine du Grand Reims depuis le 1 ^{er} janvier 2017 (induisant de nouvelles compétences et une plus grande maîtrise du fonctionnement territorial que ce soit en matière de services ou de mobilité)	Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	La maîtrise de l'attractivité issue d'un positionnement stratégique (couloir de développement de la vallée de la Vesle)
Commune proche de grandes infrastructures de déplacements et de transport des personnes et des biens (canal, Autoroute de l'Est, RD944, RD931...)				La poursuite de la mise en œuvre des politiques publiques supra-communales

Les indicateurs et objectifs de développement à retenir :

- Une situation géographique favorable source d'une attractivité résidentielle : la commune doit inscrire un développement urbain dans la limite d'une extension de 7% de son enveloppe urbaine initiale (objectif du Scot2R)
- Le développement résidentiel sous forme d'extensions urbaines devra prendre en compte les besoins de croissance démographique permettant le maintien de conditions favorables au fonctionnement des équipements publics existants.
- Une densité de 16 logements par hectare est attendue dans les secteurs d'extensions.

Les dynamiques démographiques

Une croissance démographique modérée, des besoins liés aux parcours résidentiels relevés

La commune de Sept-Saulx est en croissance démographique. Majoritairement jeune et active, la population de la commune n'est pas épargnée des effets de certains phénomènes sociétaux comme le vieillissement de la population, la décohabitation des ménages (...) induisant un desserrement des ménages à considérer. Capter et maintenir la population sur place permettront la poursuite d'une dynamique favorable au développement communal. La recherche d'une meilleure mixité intergénérationnelle et sociale répondra à la satisfaction des besoins des habitants, dans le respect du contexte rural de Sept-Saulx.

Tableau de synthèse des principales conclusions permettant la définition des enjeux de développement :

Atouts /Forces	Contraintes /Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux
Depuis 1999, Sept-Saulx poursuit une croissance modérée : 1999 à 2015 +1,06% hab/an +27 maisons individuelles réalisées entre 2016 et 2019 soit +70 habitants, soit une évolution de +95 habitants attendue entre 2009 et 2019 (+1,5% hab/an)	Solde migratoire déficitaire depuis les années 90, lié à des départs du territoire (-0,4% d'hab/an de 2010 à 2015)		Phénomène de décohabitation, départs du territoire pour suivre son parcours résidentiel...	Le maintien d'un accroissement naturel positif par l'accueil de populations nouvelles
Une population jeune grâce à un accroissement naturel favorable (41,5% de la population à moins de 30 ans en 2013, idem en 2015)	Desserrement des ménages : hausse du nombre de couples sans enfant (+50% de couples sans enfants depuis 1999)	Attractivité du territoire (51% des ménages installés depuis moins de 10 ans)	Le nombre de seniors est en augmentation depuis 2008, +13,6% en 2008, 15% de la population totale en 2013 (vieillesse)	La prise en compte du desserrement des ménages (décohabitation/vieillesse...) dans l'appréciation des besoins en logements
Une population active majoritairement salariée (2013 : 75% d'actifs occupés, +44% d'ouvriers, employés... ; 27,8% sont indépendants ou employeurs)	Situation précaire de certains actifs (2013 : 13,9% des + 15ans ayant un emploi sont à temps partiel, 7,6% des salariés disposent d'un emploi précaire)			La prise en compte des besoins différenciés liés à la mixité générationnelle et sociale (besoins issus du parcours résidentiel) pour limiter les départs du territoire

Les indicateurs et objectifs de développement à retenir :

- Variation annuelle moyenne de la population de 2009 à 2019: **+1,5% d'hab/an** ;
- Variation annuelle moyenne des ménages de 1999 à 2015: **+1,48% men/an** ;
- Solde migratoire déficitaire entre 2010 et 2015 : **-0,4% d'hab/an** ;
- Desserrement : **2,5 personnes/ ménages à horizon 2030.**

A1) PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

30

L'équilibre social de l'habitat

Une production de logements soutenue, un parc peu diversifié

La commune enregistre une bonne dynamique de production de logements : 3,6 logements en plus par an selon l'INSEE de 2008 à 2013 et 30 logements construits de 2008 à 2016 selon les fichiers fonciers (DGFIP, 2017) – hors nouveau lotissement Porte de Vesle (27lots), illustrant l'attractivité résidentielle communale. Cette caractéristique est à maintenir mais à maîtriser en promouvant la diversification du parc de logements à Sept-Saulx. Il est nécessaire de poursuivre la production d'une offre de logements répondant au parcours résidentiel et au desserrement des ménages afin de favoriser leur maintien sur le territoire.

De nouveaux besoins seront à satisfaire en matière d'offre de logements et de formes urbaines des opérations projetées (logements locatifs, logements accessibles, etc.). Un équilibre entre la production nouvelle et renouvellement urbain doit être recherché. La diversification du parc est un enjeu d'attractivité pour la commune qu'il convient de conforter. Il permet à terme la valorisation du parc existant.

Tableau de synthèse des principales conclusions permettant la définition des enjeux de développement :

Atouts /Forces	Contraintes /Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux
Production de logements continue (+30 logements entre 2008 et 2016 – FichiersFonciers2017 + 27 lots construits depuis 2016) => +57 logements entre 2008 et 2018	un rythme de production supérieur au rythme d'augmentation du nb de ménages (+1,7% logts/an, +0,85% mén/an de 2010 à 2015)	Attractivité résidentielle (51% des ménages installés depuis moins de 10 ans)	Consommation des espaces	La production d'une offre de logements répondant aux demandes exogènes et endogènes
	Peu ou pas de petits logements : prédominance des maisons et des grands logements		Augmentation des départs, diminution de la part du solde migratoire (non satisfaction du parcours résidentiel)	La diversité dans l'offre pour satisfaire les besoins en logements de tous les ménages

Les indicateurs et objectifs de développement à retenir :

- 5,7 logts/ an entre 2008 et 2018 (FF2017+OBS)
- Pas de logements vacants de manière structurelle
- 20% des constructions réalisées en densification (FF2017)
- + de 13% de logements locatifs
- 4 appartements en 2015, selon l'INSEE



Maisons groupées à Sept-Saulx

Prévisions démographiques et des besoins répertoriés en matière d'équilibre de l'habitat

- La commune de Sept-Saulx enregistre **+95 habitants** en dix ans environ (2009 à 2019). En 2019, l'estimation de la population au regard de l'urbanisation du lotissement Porte de Vesle est portée à **650 habitants environ**. La variation annuelle moyenne atteint sur cette dernière période d'observations (2009 à 2019) **+1,5%/an, la collectivité retient un rythme de 1,3% par an en moyenne**.
- La variation annuelle moyenne des ménages de 1999 à 2015 est de **+1,48%/an** ; soit **+45 ménages** dans la même période d'observation. Au regard des dernières évolutions, le nombre de ménage est porté à 240ménages en 2019. **La collectivité retient un rythme de 1,48% par an en moyenne**.
- En matière d'habitat, entre 1999 et 2015, la commune de Sept-Saulx enregistre de fortes évolutions (+47logements) selon l'INSEE. La variation annuelle moyenne s'élève durant cette période à **+ de 1,7%** de logements en plus par an. L'analyse des fichiers fonciers (+27lots réalisés de 2016 à 2018, donnée communale) rapporte un rythme approchant +3% de logements / an, soit 57 logements réalisés de 2008 à 2018 (66 nouvelles constructions en ajoutant les locaux d'activités). La collectivité prend en compte également cet indicateur mais **retient le rythme de +1,7% par an**. **En 2019, le nombre de logements est porté à 260.**

Les prévisions démographiques dans la poursuite des tendances actuelles sont les suivantes :

IND.	Variation (nb)	Variation annuelle moyenne (%) retenue	Situation potentielle attendue
	2020/2030	2020/2030	2030
POP.	+90 habitants	+1,3%/an	~750 habitants
MEN.	+45 ménages	+1,48%/an	~295 ménages
LOG.	+50 logements	+1,7% /an	~313 logements

Pour tendre vers un maintien des dynamiques démographiques observées, le projet doit permettre la réalisation d'un objectif minimum de production de **45 logements¹**, à satisfaire à l'horizon 2020-2030, soit un rythme moyen de **4,5 logements par an**.

¹ 1logement =1 ménage.

A1) PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

32

Les dynamiques économiques

Un tissu économique diversifié et des opportunités de développement

La commune de Sept-Saulx enregistre une dynamique de création d'emplois et d'établissements selon l'INSEE.

Pour soutenir cette dynamique, il est nécessaire d'offrir les conditions favorables au maintien des activités existantes (maintenir un niveau de services à la personne ou aux entreprises locales) :

- Maintenir la mixité fonctionnelle du bourg de Sept-Saulx, en encourageant l'installation de commerces et de services (dans une certaine mesure, sans compromettre la qualité de vie, le caractère résidentiel du village) ;
- Assurer la pérennité de la zone d'activités artisanales et industrielles spécialisée dans le secteur de la construction ;
- Prendre en compte les besoins de développement des activités locales existantes ;
- Préserver des conditions d'exercices et de circulations des exploitations agricoles et forestières.

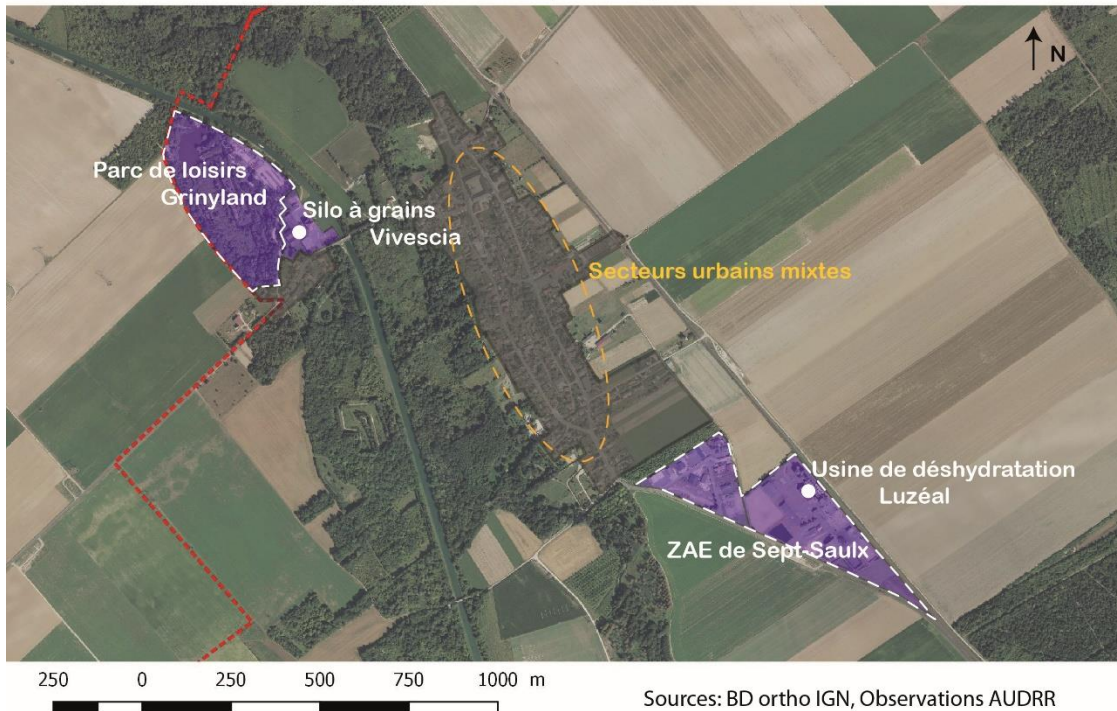
En effet, l'activité agricole et forestière à l'œuvre sur le territoire est un support au développement économique local et de valorisation environnementale. C'est pourquoi, la prise en compte des besoins de développement de ces activités est un fort enjeu économique. Il s'agit également de prendre en compte la multifonctionnalité des espaces agricoles afin de permettre une diversification des activités si cela est nécessaire au maintien des exploitations.

La commune dispose également d'une opportunité de développement économique par la valorisation des supports touristiques que ce soit dans le développement des activités de loisirs, d'hébergement et de restauration ou dans la préservation des éléments patrimoniaux existants.

Tableau de synthèse des principales conclusions permettant la définition des enjeux de développement :

Atouts /Forces	Contraintes /Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux
Une zone d'activités économiques locale	Diminution du nombre d'emplois sur le territoire			Le maintien du niveau d'emplois et la redynamisation de la zone artisanale et de services
Activités forestières et agricoles (+1000ha inscrits au Registre Parcellaire Graphique pour 5 exploitations en 2010)		Bon potentiel de développement touristique (Hébergement, restauration, parc de loisirs GRINYLAND, tourisme fluvial et le canal, tourisme de mémoire et patrimoine avec la Nécropole nationale, église classée, le château)	Activité agricole en « déclin »	La valorisation de l'activité agricole et forestière dans une démarche durable et de développement des filières vertes
Un tissu économique diversifié, spécialisé sur le secteur d'activités tertiaire marchand (Commerce, transports divers et services) et le secteur de la construction	Forte mobilité des actifs (20,4% des actifs ayant un emploi vivent et travaillent à Sept-Saulx)		Nuisances, conflits d'usages potentiels	Le développement des commerces et des services
Equilibre entre la sphère productive et présente				Le potentiel de développement touristique

Les secteurs dédiés au développement économique de Sept-Saulx

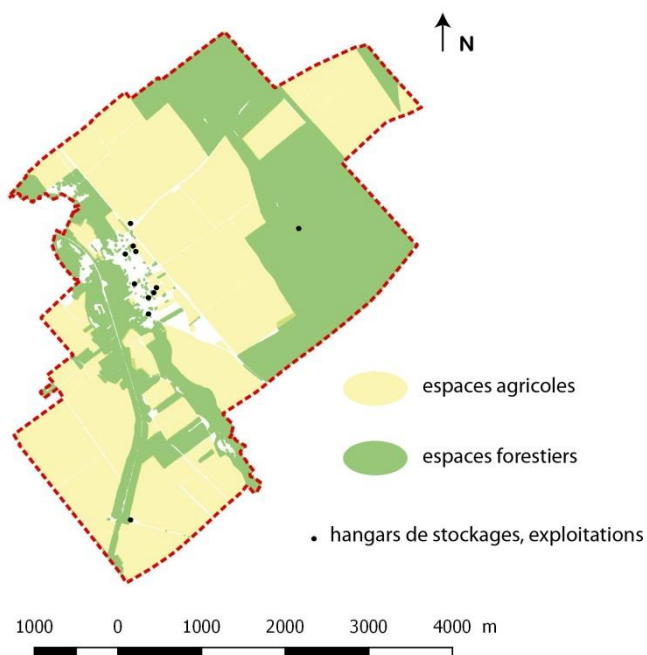


Les supports de développement du tourisme



Entrée du Parc de loisirs, Restaurant le "Cheval Blanc", Nécropole nationale de Sept-Saulx

Les espaces de grandes cultures et forestiers



Sources: BD ortho IGN, Observations AUDRR

Les indicateurs et objectifs de développement à retenir :

- Stock d'établissements : 64 établissements en 2014
- Dynamique de création : +5 établissements en 2017.
- Nombre d'activités touristiques et d'hébergement

A1) PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

34

Prévisions économiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, de commerces :

Concernant la dynamique de développement des activités économiques, aucune donnée à disposition ne permet d'appréhender de manière véritable les prévisions en matière de création d'établissements.

Quelques indicateurs permettent d'évaluer les besoins en matière de développement économique :

- **Permettre l'implantation de nouvelles activités et le développement des activités économiques existantes :**

Depuis 2009, la commune comptabilise la création de 39 établissements, dont 5 créés en 2017 : industrie (1), services aux entreprises (1), services aux particuliers (1), commerce, transport, hébergement et restauration (2). Pour tendre vers un maintien des dynamiques économiques observées, le projet doit permettre la création d'établissements sur le territoire que ce soit à l'intérieur de la zone dédiée ou bien au cœur du bourg dans un souci de complémentarité de l'offre.

L'analyse des fichiers fonciers (de 2008 à 2017) indique que 9 locaux commerciaux ou industriels ont été construits soit 1 local par an en moyenne. La collectivité retient cet indicateur en matière de besoins dédiés au développement des établissements économique locaux.

- **Favoriser l'installation de commerces et de services :**

Il n'y a pas d'enjeu fort d'équipement commercial du territoire. Pour autant, le développement de services et de commerces doit être permis afin de développer les relations de proximité par l'implantation de commerces et de services de quotidienneté.

- **Appréhender les besoins en matière de surfaces et de développement agricole et forestier :**

Au regard de la part de l'activité agri-sylvicole dans l'ensemble des économies locales mais également sa prégnance dans la composante paysagère et environnementale du territoire (occupant 93% des espaces), les besoins en surfaces pour le développement agricole sont réelles et à appréhender en faveur de multiples fonctions (viticole, stockage, culture, agro-industrie...)

- **Soutenir le développement des activités touristiques et de loisirs comme opportunité de développement économique des communes périurbaines.**

- **Redynamiser la zone d'activités économiques d'échelle communautaire.**

La mobilité et les transports

Une commune facilement accessible, un rabattement potentiel des mobilités

Le caractère périurbain de la commune implique des déplacements quotidiens générant donc des flux de circulation à prendre en considération, notamment en matière de modes de transports, de réseaux de circulation et de sécurité (cohabitation piétons, cycles, automobiles, engins agricoles). L'utilisation de la voiture reste ainsi forte, aussi bien pour les déplacements domicile-travail que pour accéder aux commerces et aux services situés aux alentours, notamment à Mourmelon-le-Grand. Le réseau routier local (RD8 et RD37 traversant le village) et le transit de proximité (RD944/ RD931) est un véritable atout d'accessibilité pour le territoire.

Les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle sont présents avec un rabattement potentiel des déplacements vers la gare TER pouvant ainsi contribuer à diminuer les obligations de déplacements motorisés.

La commune dispose d'un réseau de liaisons douces à conforter notamment par la maîtrise du stationnement et des partages des usages que ce soit à destination des résidents ou des visiteurs.

Schéma illustrant les besoins à satisfaire en matière de mobilité



A1) PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Tableau de synthèse des principales conclusions permettant la définition des enjeux de développement :

36

Atouts /Forces	Contraintes /Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux
Proche de grandes infrastructures de déplacements des hommes et activités. (Canal, Autoroute de l'Est, RD944, RD931)	un trafic routier important (proximité de la RD944)	Les pratiques d'autopartage	Dépendance des ménages à l'utilisation des véhicules	L'accessibilité du territoire, des équipements et services, pour tous (jeunes, PMR...) et la sécurité des déplacements piétons.
Présence d'une halte ferroviaire TER	Hausse de l'équipement de l'automobile des ménages = difficulté à stationner	Un rabattement potentiel vers la gare pour diminuer les déplacements automobiles	79,6% soit 230 personnes, vont travailler dans une autre commune	Les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (le rabattement vers le train et les pratiques d'autopartage)
				La gestion du stationnement



Le canal de l'Aisne à la Marne

Les indicateurs et objectifs de développement à retenir :

- Développer les supports circulations douces
- Sécuriser les déplacements tous modes confondus
- Tendre vers la diminution des déplacements motorisés

Le cadre de vie et les fonctions urbaines

Une commune dotée d'équipements et de services à destination des jeunes et des loisirs

La gamme d'équipements et de services présents sur le territoire sont nécessaires à la vie et au fonctionnement local. Le territoire dispose d'une gamme classique d'équipements et de services qu'il convient de préserver et de développer pour maintenir l'animation de la vie locale.

La poursuite des coopérations locales de mutualisation des équipements à l'échelle supracommunale est un levier de développement puisqu'elles permettent l'émergence d'une offre d'équipements et services optimale assurant les besoins des résidents et des activités économiques locales.

Le développement des communications numériques est une opportunité qu'il faut prendre en compte que ce soit pour l'accès aux services que pour le développement économique locale.

Tableau de synthèse des principales conclusions permettant la définition des enjeux de développement :

Atouts /Forces	Contraintes /Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux
Panel d'équipements scolaires et d'accueil de la Jeunesse (école, crèche), sportifs et de loisirs (salle des fêtes, terrains de grands jeux, terrain de basket, boulodrome, espaces de rencontre et de détente...)		Attractivité résidentielle pour maintenir la bonne fréquentation des équipements	Disparition des équipements, perte d'effectifs	La valorisation des équipements et des espaces publics pour conforter la vie locale, vectrice de cohésion
Commerces itinérants permettant l'accès à quelques commerces de proximité.	Obligations de déplacements pour accéder aux services de santé, consommation	Maintien des services à la personne sur le territoire	Augmentation des migrations quotidiennes, dégradation de la qualité de l'air..	La mixité fonctionnelle et le développement des échanges de proximité (services/ commerces...)
La vie locale est animée par 5 associations actives	L'accès au réseau numérique limité (NRA de Condé-sur-Marne)	Montée en débit projeté		Le réseau numérique (internet/mobile) comme source de communication et d'échanges.



L'école de Sept-Saulx

Les indicateurs et objectifs de développement à retenir :

- Un niveau d'équipements et services suffisant
- Faible débit numérique : le débit théorique maximum numérique est de 20 Mbit/s

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

38

Les caractéristiques géophysiques du territoire

Les enjeux du climat et ses caractéristiques locales

Un climat océanique altéré

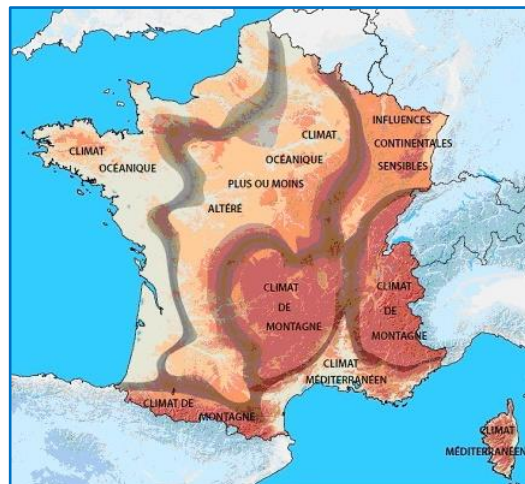
Le département et plus largement la région de Reims est soumise à un climat océanique altéré sous influence du climat continental. Les conditions climatiques offrent un réchauffement rapide des sols calcaires au printemps, des étés orageux, du brouillard (de l'ordre de 60 jours par an) et des hivers relativement froids.

Les vents sont relativement faibles mais, localement, des bourrasques peuvent causer des dégâts du fait de l'absence de brise-vent. Les vents du Nord et Nord-Est (froids et secs) et du Sud et Sud-Est (chauds et secs) sont les moins fréquents. Le nombre moyen annuel de jours de gel est compris entre 70 et 80, d'après l'IGN, sur l'ensemble du département.

L'analyse des données de la station météorologique la plus proche basée sur la commune de Prunay (environ 10km de Sept-Saulx) permet une prise en compte de données climatiques plus locales. A Prunay, en 2018 la température moyenne annuelle enregistrée à la station avoisine 11,8°C. Les températures ont oscillé de -11°C en février à 36.9°C en août. La même année, le nombre d'heures d'ensoleillement atteint 1939h et 6min. Les précipitations de l'année ont été plus faibles que les années précédentes, elles ont atteint 491,9mm seulement (644mm en 2016).

Ces caractéristiques météorologiques doivent être prises en compte dans les choix et conditions d'urbanisation.

Les variables climatiques connues sont les suivantes :



Mois	Température [°C]			Vent [km/h]		Ensoleillement ⁴ [h]	Précipitations totales ⁵ [mm]	Pression ⁶ [hPa]	
	Min. ¹	Max. ²	Moy. ³	Moy. ³	Max.			Min.	Max.
Janv.	-1.1	14.2	6.9	0	55.6	35h 30min	102.8	994.7	1036.8
Févr.	-11.1	11.6	0.8	0	38.9	148h 18min	28.5	1003.5	1028.5
Mars	-5.9	17.3	5.5	0	31.5	89h 24min	49.7	990.2	1031.3
Avr.	-0.2	27.7	12.4	0	33.3	205h 36min	30.4	998.1	1030.3
Mai	1.0	28.9	15.5	0	31.5	249h 0min	36.2	1006.3	1023.4
Juin	3.6	32.2	18.6	0	44.4	232h 48min	56.2	1007.8	1029.1
Juill.	11.2	36.8	22.3	0	24.1	238h 12min	30.1	1006.4	1023.9
Août	0.9	36.9	19.9	0	25.9	246h 48min	15.3	1005.8	1025
Sept.	-1.3	29.1	15.4	0	35.2	223h 12min	13.9	1008.3	1038.6
Oct.	-0.1	25.9	12	0	33.3	150h 42min	28.0	987.2	1034.8
Nov.	-3.7	19.1	6.9	0	25.9	72h 54min	45.3	1002.4	1030.7
Déc.	-7.0	15.6	5.6	0	40.7	46h 42min	55.5	1002.9	1037.7
	-11.1	36.9	11.8	0	55.6	1939h 6min	491.9	987.2	1038.6

Données climatiques Station météorologique Reims - Prunay en 2018

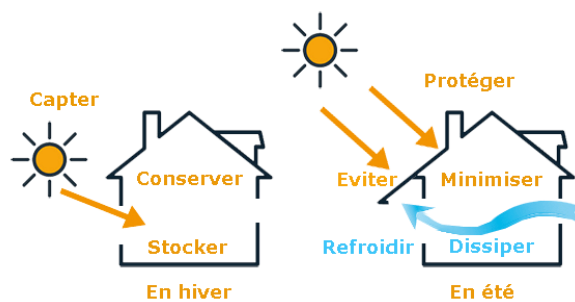
Principes du bioclimatisme :

- L'ensoleillement (rayonnement solaire) : permet les apports de chaleur pour le bâti, ainsi que l'efficacité des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques spécifiques. Une bonne orientation de la construction à l'ensoleillement permet un éclairage naturel optimum,

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Le rayonnement froid vers la voûte céleste,
- Les températures et l'humidité de l'air,
- La vitesse du vent,
- La température de l'eau froide du réseau.

Le bioclimatisme (conception et orientation du bâtiment) a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement.



Le principe de conception bioclimatique

39

Cette approche s'attache à promouvoir des formes urbaines et des aménagements favorisant les apports solaires en hiver, protégeant des vents dominants et apportant de la fraîcheur en été. Il s'agit de limiter la consommation énergétique des ménages, les déperditions de chaleur et la surconsommation d'eau par exemple.

Des changements climatiques à venir : Une hausse des températures

L'adaptation des territoires aux changements climatiques est un enjeu important dépassant les limites communales. Les climatologues s'accordent sur la réalité du changement climatique observé au cours des 25 dernières années et sur sa rapidité, jamais observée jusqu'alors, liée aux activités humaines émettrices de gaz à effet de serre qui se sont développées depuis la révolution industrielle.

Quels que soient les efforts de réduction des émissions de gaz à effet de serre qui pourront être déployés, des changements profonds sont désormais inéluctables, du fait de la concentration actuelle de gaz à effet de serre dans l'atmosphère et de l'inertie du système climatique. Ces changements affecteront tous les secteurs d'activités : agriculture, forêt, tourisme, pêche, aménagement du territoire, bâtiments et infrastructures, protection des populations, etc.

L'enjeu est aujourd'hui d'atténuer au maximum ce changement, pour ne pas engendrer de conséquences trop lourdes sur les écosystèmes et les activités humaines. C'est également s'adapter aux impacts multiples générés par la dérive du climat parce que les résultats des politiques de réduction des émissions de GES ne seront perceptibles que dans plusieurs générations.

La stratégie nationale affirme que l'adaptation, qui vise à réduire notre vulnérabilité aux conséquences du changement climatique, doit inscrire quatre grandes finalités dans l'ensemble des mesures à mettre en place :

- ✓ Protéger les personnes et les biens en agissant pour la sécurité et la santé publiques ;
- ✓ Tenir compte des aspects sociaux et éviter les inégalités devant les risques ;
- ✓ Limiter les coûts et tirer parti des avantages ;
- ✓ Préserver le patrimoine naturel.

Le Plan Climat Air Énergie Régional (PCAER) de Champagne-Ardenne, adopté en 2012, comporte des orientations en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ce changement.

Pour la région géographique de Champagne-Ardenne, l'augmentation de la température de l'air est l'un des signes les plus visibles du changement climatique. L'ensemble du Grand Est devrait connaître une hausse des températures moyennes (jusqu'à plus 2,2°C et 3,6°C aux horizons 2050 et 2080), avec une diminution de moitié du nombre moyen de jours de gel (de l'ordre de 60 à 85 jours en 2016) à l'horizon 2080.

Les canicules (température maximale supérieure à 30°C) deviendront de plus en plus fréquentes à l'horizon 2050 (doublement du nombre de jours) et constitueront la norme à la fin du siècle. Ces évolutions climatiques seront davantage marquées dans les territoires de plaine de la Marne et de l'Aube.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

40

Selon les scénarii régionaux de Météo-France :

- ✓ Il y aura bien une poursuite du réchauffement au cours du XXI^{ème} siècle en Champagne-Ardenne, quel que soit le scénario. Le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005.
- ✓ Peu d'évolution des précipitations annuelles au XXI^{ème} siècle, mais des contrastes saisonniers.
- ✓ Poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario.
- ✓ Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI^{ème} siècle en toute saison.

L'augmentation tendancielle des températures depuis 50 ans (+ 0,3 °C par décennie) est trois fois plus forte que celle observée sur l'ensemble du XX^{ème} siècle (+ 0,1°C par décennie au niveau national), illustrant ainsi l'accélération du réchauffement observé depuis le milieu du XX^{ème} siècle et plus encore depuis le début des années 1980.

Cette accélération du réchauffement, observée en Champagne-Ardenne comme en France, impacte fortement l'agriculture au travers notamment de la modification des calendriers cultureux et de l'augmentation de l'évapotranspiration des cultures.

Le document d'urbanisme doit permettre l'adaptation aux changements climatiques au travers de l'amélioration des performances énergétiques et environnementales du bâti, ainsi qu'une utilisation économe des ressources en eau par exemple.

A son échelle le projet de PLU de Sept-Saulx doit prendre en compte les enjeux du changement climatique en :

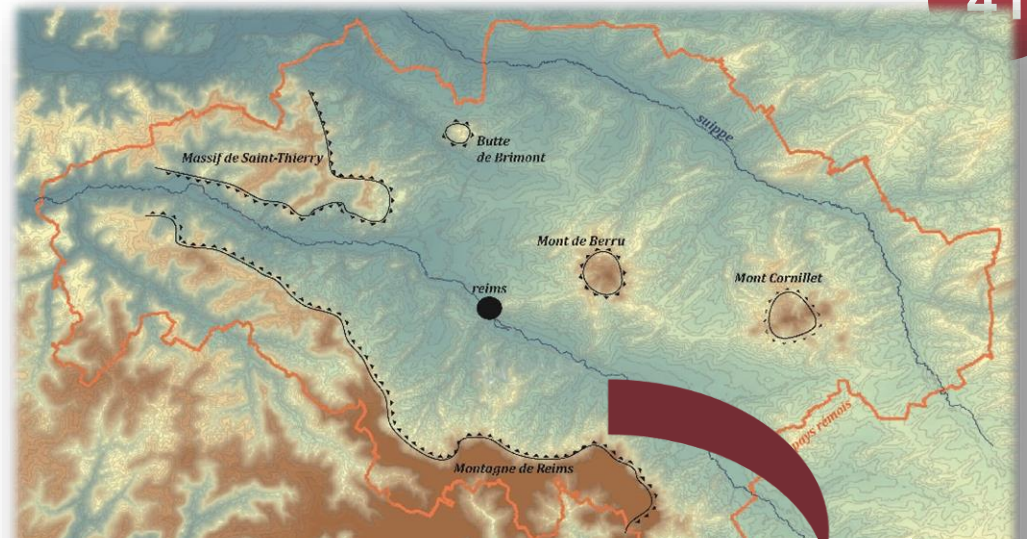
- ✓ Développant l'usage raisonné de l'eau et en assurant une meilleure efficacité de l'utilisation de l'eau ;
- ✓ Préservant le patrimoine naturel, notamment forestier (puits carbone et ressource énergétique) ;
- ✓ Favorisant le recours aux énergies renouvelables et la récupération (eau notamment) ;
- ✓ Promouvant l'exigence de confort d'été dans les bâtiments ;
- ✓ Limitant l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par crue.

Les enjeux relevés :

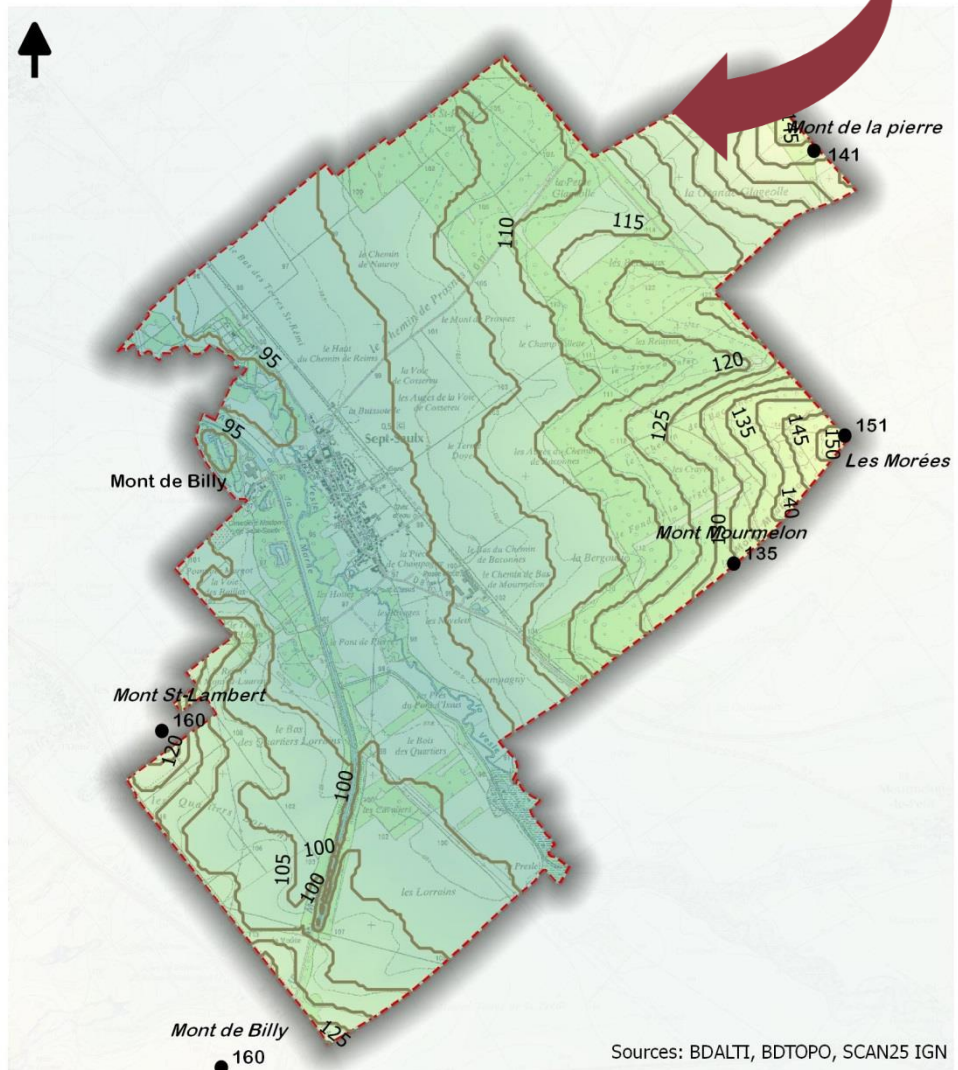
- La transition écologique et le changement climatique (gestion des déchets, formes urbaines et l'orientation bioclimatique, énergies renouvelables...)
- La gestion des ressources (eau, énergies...)
- La réduction des expositions des biens et des hommes aux risques naturels (mouvements de terrain liés à la nature des sols)

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Topographie du Pays Rémois :



Le relief de Sept-Saulx



Le relief et les caractéristiques du sous-sol

Une commune située dans la plaine champenoise

L'ensemble topographique du secteur étudié se situe dans la région naturelle de la Champagne Crayeuse à proximité des coteaux de la Cuesta d'Ile de France, que forme l'élévation de la Montagne de Reims. Entre les coteaux plantés et la plaine crayeuse, le paysage communal se caractérise par de légères ondulations. La plaine crayeuse présente une topographie molle de collines peu élevées et de vallées peu profondes.

Le territoire communal, qui s'étend sur 1826 hectares, appartient à la région naturelle de la Champagne Crayeuse. Le village initial s'est implanté sur la rive droite de la Vesle. Ainsi le relief du territoire suit deux inclinaisons topographiques d'orientation Est /Ouest et Sud-Ouest/Nord-Est, influençant le sens d'écoulement de la Vesle (non encaissée).

Les amplitudes topographiques sont douces et varient de 93 mètres (m) à 151 m d'altitude. Cette unité paysagère présente une topographie de vallée structurée par la présence de monts. Plusieurs éléments structurent le relief de la commune :

- ✓ La Vesle: les altitudes relevées aux abords varient entre 93 et 96 m.
- ✓ Le village est implanté entre 94 m et 100 m d'altitude.
- ✓ Le canal de l'Aisne à la Marne structure le relief au Sud du territoire, l'altitude s'élève à 100 m sur ce secteur.
- ✓ Le point le plus haut se situe au lieu-dit « Les Morées », culminant à 151 m d'altitude.

Les caractéristiques du relief ne sont pas une contrainte pour le développement urbain de la collectivité. D'une manière générale, il convient de prendre en compte les caractéristiques du relief afin de ne pas dénaturer les paysages. En effet, compte tenu de ce relief, caractéristique dans la région naturelle de Champagne Crayeuse où peu d'éléments de verticalité stimulent les vues lointaines, l'impact des constructions et aménagements sur le paysage est plus important.

La craie blanche caractéristique de la région naturelle

La Champagne-Crayeuse tire son nom de son socle calcaire datant de la fin du Crétacé. Plus précisément, le sous-sol de la commune de Sept-Saulx est issu du Secondaire avec une forte présence de craie blanche du Sénonien (Campanien et Santonien). Une grande partie du territoire est cependant recouvert de limons calcaires récents, de graveluches² ainsi que des alluvions anciennes.

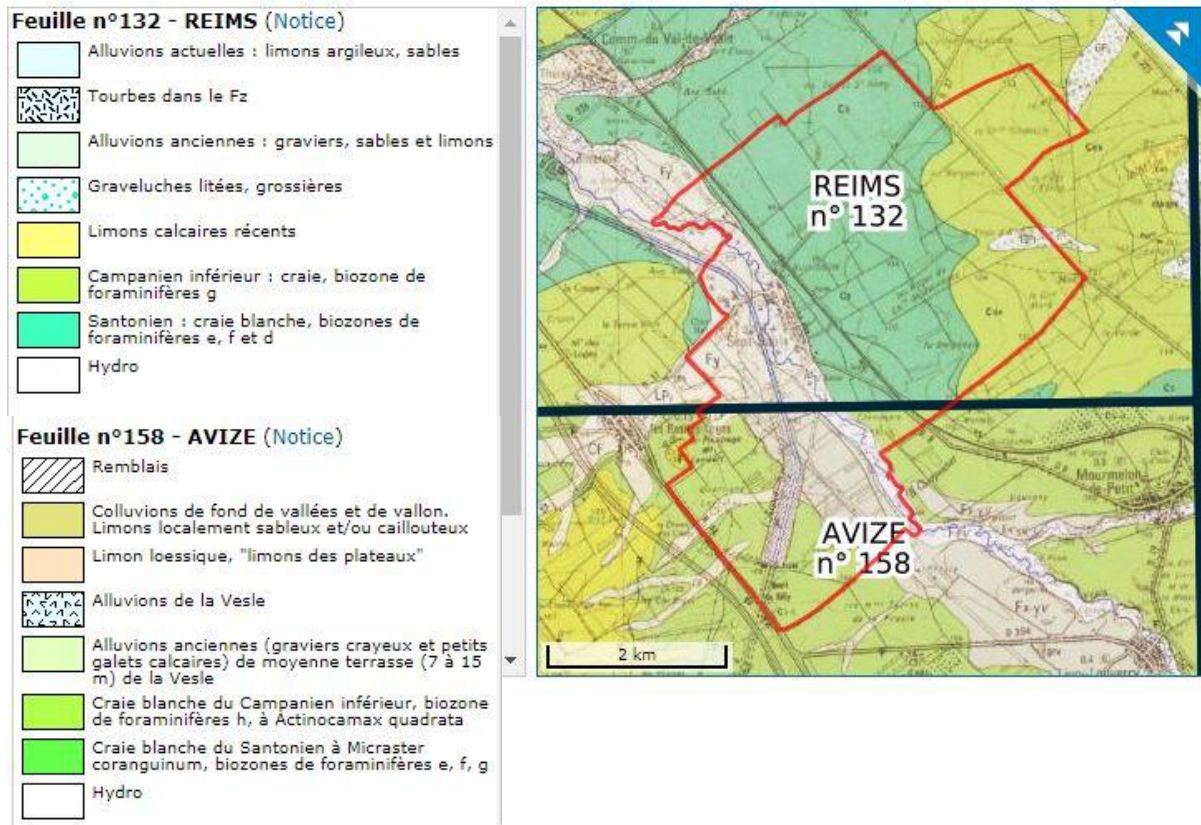
La morphologie molle du relief est due à la grande sensibilité de la craie aux phénomènes périglaciaires : développement de grandes coulées de solifluxion qui aplanissent les reliefs et ennoient des vallées (sèches) sous d'énormes épaisseurs de graveluches.

La craie est une roche poreuse et très perméable, disposant d'une bonne capacité d'infiltration des eaux de pluies. Pour cela, le réservoir de la craie est, de loin, le plus vaste et le plus capable de subvenir au besoin d'eau potable. La perméabilité de la craie n'est cependant pas uniforme. Par moment, elle est limitée par la composition des formations superficielles qui recouvrent la couche sédimentaire, notamment les formations alluviales.

² Terme vernaculaire désignant en Champagne- Crayeuse une formation de pente (grèze) formée uniquement de sables crayeux et de graviers de craie dont le diamètre ne n'excède pas un centimètre. Petit lexique de pédologie de Denis Baize.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

43



Les caractéristiques du sous-sol sont les suivantes :

- ✓ Le sous-sol de Sept-Saulx est composé de **craies blanches** très pures. Le village est implanté en partie sur la couche de craie issue du Santonien. La craie est une roche carbonatée plus ou moins blanche, légère, tendre et poreuse. Ils sont naturellement pauvres en éléments fertilisants (phosphore, potassium et magnésium notamment). La texture des horizons de surface permet un ressuyage rapide de ces sols. Concernant les horizons sous-jacents, le grain relativement fin de la craie confère une très bonne capacité à retenir l'eau et assure ainsi une alimentation hydrique correcte aux cultures. Lorsqu'aucun obstacle n'est présent, les remontées par capillarité³ en provenance de la nappe souterraine permettent de renforcer l'alimentation hydrique des plantes.
- ✓ La Vallée de la Vesle est composée d'une **formation alluviale ancienne qui recouvre la craie**. Les formations tourbeuses de marais y sont particulièrement développées et ont été longtemps exploitées. C'est le cas à Sept-Saulx
- ✓ A l'ouest du territoire, une formation de **limons des plateaux** est présente, fortement lessivés et décalcifiés. La proximité de la surface de battement de la nappe superficielle et la présence des argiles à Meulières provoquent et entretiennent une hydromorphie importante de ce secteur. Cette formation est sujette au risque de glissements de terrain.
- ✓ Les formations colluviales présentes sur Sept-Saulx sont issues du **remplissage des vallées sèches et/ou correspondent à des graveluches de pente à éléments grossier**. Ces graveluches litées sont constituées d'éléments allant des sables aux graviers avec peu d'éléments fins limoneux calcaires remplissant les vides. On rencontre cette formation uniquement dans les interfluves entre la Vesle et la Suippe.

³ Remontées de nappes phréatiques

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

44

Les caractéristiques du sous-sol de Sept-Saulx présentent plusieurs contraintes qui auront un impact sur le développement urbain du territoire :

- ✓ La présence de formations alluviales notamment de tourbières et de marais indique un potentiel écologique fort sur certains secteurs avec la présence d'écosystèmes des milieux humides (micro-localisés) à préserver notamment au sud du territoire.
- ✓ La composition du sol conjuguée aux caractéristiques du relief rend vulnérable le territoire aux risques de mouvements de terrains et/ou aux pollutions diffuses et/ou accidentelles (voir Vulnérabilité de la masse d'eau souterraine exposé ci-après).

Les enjeux à relever :

- ➡ La prise en compte des caractéristiques du sol et du sous-sol dans les choix d'aménagement.

L'Hydrogéographie et qualité des eaux souterraines

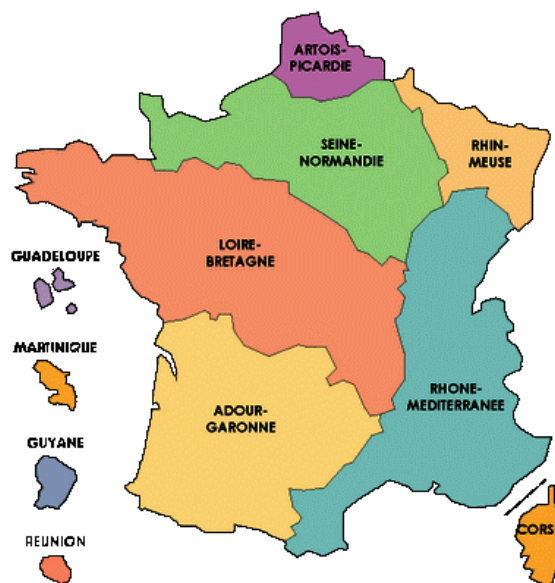
Le grand bassin versant de la Seine.

Un «bassin versant» est une aire délimitée par des «lignes de partage des eaux», à l'intérieur de laquelle toutes les eaux tombées alimentent un même exutoire : cours d'eau, lac, mer, océan, etc.

Chaque bassin versant se subdivise en un certain nombre de bassins correspondant à la surface d'alimentation des affluents se jetant dans le cours d'eau principal.

La région hydrographique, dont appartient Sept-Saulx, fait partie du bassin Seine-Normandie, territoire qui s'étend de la Normandie à la Champagne Ardenne et de la Picardie à la Beauce.

Les grands cours d'eau structurants sont l'Oise, l'Aire, l'Aisne, la Marne, l'Aube, la Seine, l'Yonne, l'Eure, la Risle, l'Orne et la Vire.



Source : developpement-durable.gouv

La commune fait partie intégrante de la Vallée de l'Oise dont l'Aisne est l'affluent. La commune est concernée par le passage de Vesle (rivière de petit calibre, à débit faible ou moyen).



© carte Agence de l'eau Seine Normandie

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Une commune fluviale : la Vesle

Sept-Saulx est traversée par le cours d'eau de la Vesle (affluent de rive gauche de l'Aisne).

Le bassin versant de la Vesle, d'une superficie totale de 1480 km², est occupé par une diversité de paysages notamment par les cultures intensives, les bois et le vignoble. Son réseau hydrographique a une faible densité. Il est d'ailleurs inexistant sur les plateaux et les cours d'eau s'écoulent généralement en aval de vallées sèches.

Le régime hydrologique de la Vesle observé au niveau de la commune de Sept-Saulx est typique des cours d'eau de Champagne crayeuse (régime régulier ; crues à évolution lente avec les plus hautes eaux

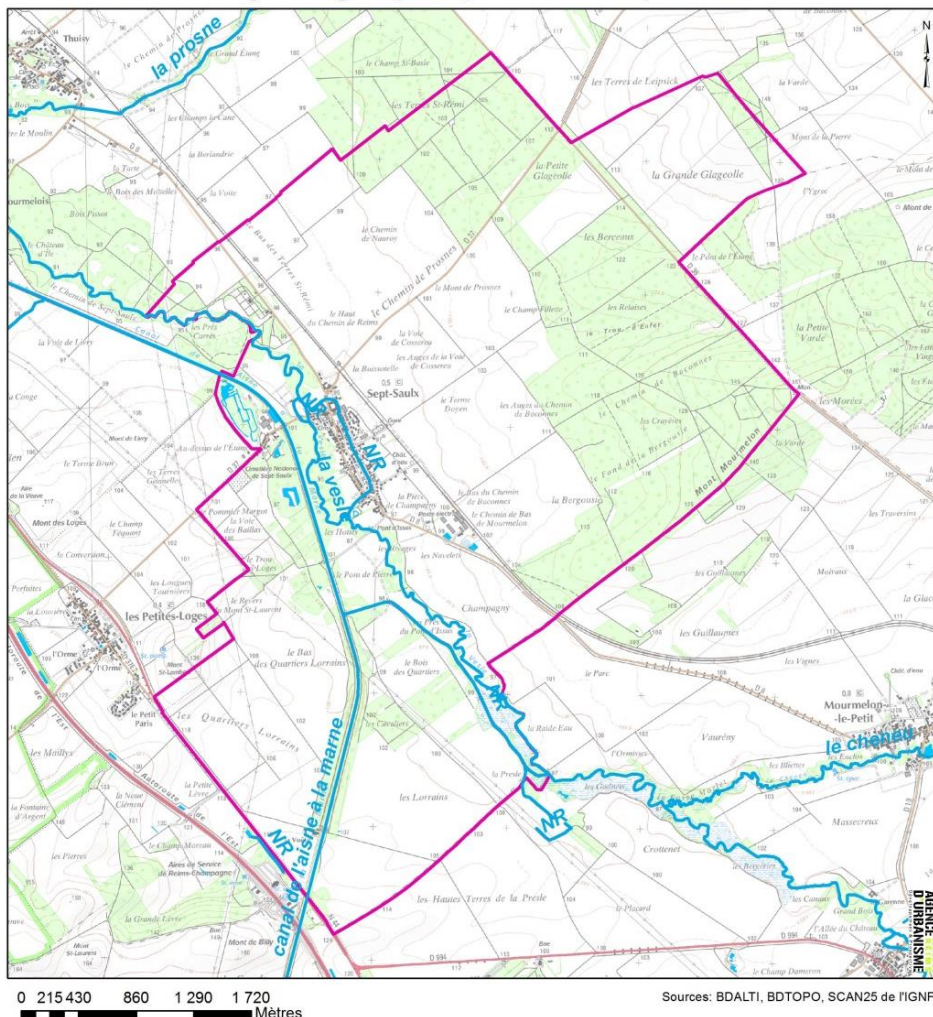
en mars – avril ; étiage peu marqué avec les plus basses eaux en septembre – octobre). Il est par ailleurs influencé par les prélèvements pour l'alimentation du canal de l'Aisne à la Marne, uniquement lorsque le débit en aval du barrage de Sept-Saulx est supérieur à 1,5m³/s.).

Comme explicité précédemment, la Vesle au niveau de Sept-Saulx s'écoule sur une large bande d'alluvions anciennes, reposant sur la craie, parfois surmontées de limon de plateaux. D'une pente naturelle moyenne de 0,72‰ et de 7 à 10 m de largeur moyenne, le faciès d'écoulement de la Vesle est caractérisé par sa relative régularité (de par la faible pente). Elle est d'ailleurs accentuée par les divers ouvrages hydrauliques.

Sur la commune on comptabilise⁴ :

- ✓ Un barrage permettant l'alimentation du canal de l'Aisne à la Marne par le biais de la rigole d'alimentation.
- ✓ Une centrale / usine hydroélectrique au fil de l'eau (vanne ouverte uniquement en hiver)
- ✓ Une ancienne retenue du Château de Sept-Saulx (vannes levées en permanence).

Le réseau hydrographique de Sept-Saulx



⁴ Source : Schéma départemental des vocations piscicole/ Tronçon Vesle C / 2002

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

46

La végétation aquatique est faiblement développée (potamots à feuilles pectinées, callitriches). Les berges sont composées de matériaux naturels stables. Quelques secteurs sont protégés (enrochement, palplanches). La végétation rivulaire arborée est plus ou moins continue (zones de cultures proches des berges) arborée mais avec un développement important des peupleraies. Les cultures intensives sont largement dominantes sur le bassin versant.

Les abords de la Vesle sont constitués de zones humides rivulaires où les peupliers sont omniprésents. Ces zones humides rivulaires constituent des zones de recrutement favorables au brochet par exemple.

Le passage de la Vesle et de ses affluents constitue une très forte sensibilité environnementale pour la variété des habitats qu'elles composent. En effet ces espaces sont l'un des principaux réservoirs de biodiversité à Sept-Saulx.

La qualité physico-chimique de la Vesle au niveau de Sept-Saulx est impactée par les usages du territoire. On observe des dépassements ponctuels pour les nutriments. Les nutriments peuvent être d'origine domestique (mauvais fonctionnement des stations d'épuration, « débordement » des réseaux d'eau usées par temps de pluie) ou agricole (engrais).

Le cours d'eau est dégradé par les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), dont les origines peuvent être multiples : rejets des industries, rejets des eaux pluviales mais également eau de pluie directement. Divers pesticides et le cuivre, également utilisé comme pesticide, dépassent fréquemment les seuils. Les principaux utilisateurs de pesticides sont les agriculteurs et viticulteurs. Toutefois, l'impact de leur utilisation sur des surfaces imperméabilisées est non négligeables car ces derniers sont lessivés et concentrés dans les rejets d'eaux pluviales. Des pollutions d'origine industrielles sont également recensées.

La commune de Sept-Saulx doit ainsi veiller au maintien et à la préservation de la qualité physico-chimique et biologique du cours d'eau. Selon l'Agence de l'Eau Seine Normandie, l'objectif de qualité à atteindre pour la Vesle est le bon état écologique et chimique en 2021, pour que la ressource en eau puisse posséder les propriétés requises pour la vie et la reproduction des poissons normalement présents dans la zone écologique considérée, ainsi que pour la production d'eau destinée à l'alimentation humaine après traitement simple.

Sept-Saulx est une commune fluviale, son histoire est intimement liée aux usages du cours d'eau ou à l'utilisation de la force de l'eau par l'homme, que ce soit dans l'aménagement du territoire et ou les activités humaines Septemsaliciennes (moulin et canal par exemple).

Les sensibilités sont renforcées au niveau de l'agglomération, tant sur les milieux aquatiques ou rivulaires, par divers ouvrages hydrauliques présents (obstacle à la libre circulation des poissons) que par la qualité des ruissellements des eaux superficielles ou souterraines s'écoulant gravitairement jusqu'à la rivière (exutoire naturel).



Passage de la Vesle, Bourg de Sept-Saulx, AUDRR

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

47

Les écoulements et la capacité d'infiltration des sols

Sept-Saulx est située près de la ligne de partage des eaux des bassins versants de la Marne et de la Vesle. Les faibles amplitudes topographiques et la composition du sol, à Sept-Saulx, permettent un écoulement des eaux superficielles et souterraines jusqu'à la Vesle

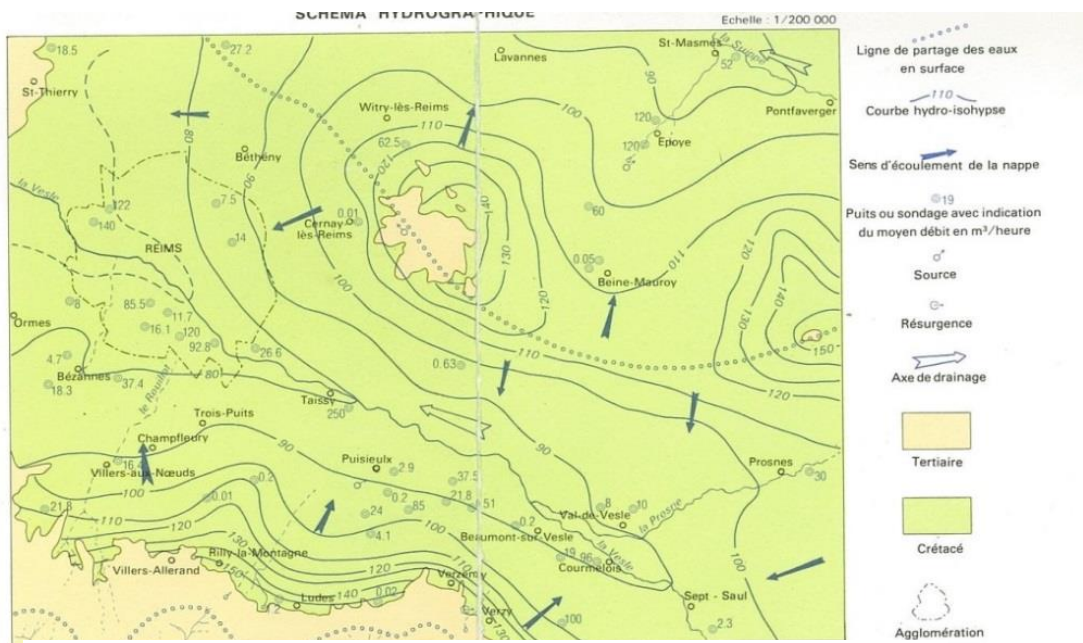
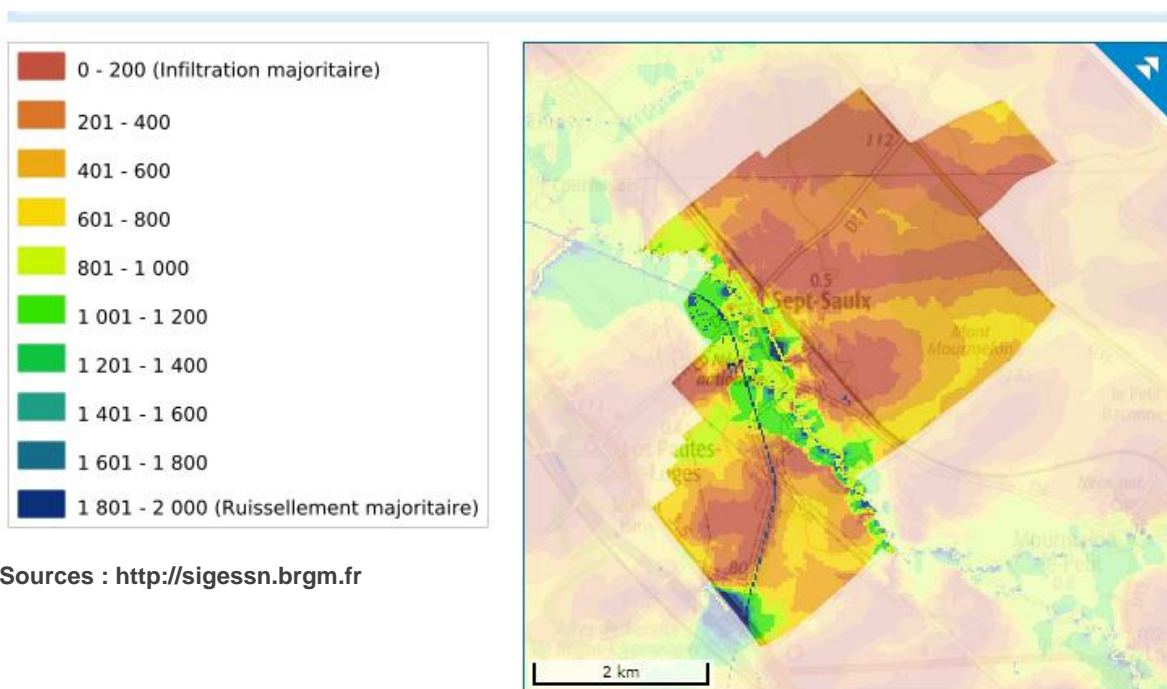


Schéma hydrogéologique [SOURCE] ; BRGM

La cartographie ci-dessous illustre les secteurs les plus favorables à l'infiltration des eaux dans le sol, et les espaces concernés par un affleurement de la nappe, soit les secteurs potentiellement concernée par une saturation du sol en eau. Elle exprime l'aptitude des formations du sous-sol à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface.



Sources : <http://sigessn.brgm.fr>

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

48

Le bourg de Sept-Saulx est implanté dans le lit de la Vesle. Exutoire naturel des écoulements (superficiels ou souterrains), la capacité du sol à infiltrer les eaux de pluies peut varier au cours de l'année ou lors de forts épisodes pluvieux plus particulièrement sur les sols concernés par les alluvions anciennes et modernes de la Vesle (Carte ci-dessous).



Cette particularité doit être prise en compte dans les choix d'aménagement. Les secteurs concernés par un ruissellement majoritaire sont en refus d'infiltration des eaux et sont plus particulièrement vulnérables aux pollutions diffuses.

Dans les espaces urbanisés de la commune majoritairement, les sols sont recouverts par des infrastructures, équipements, constructions toujours plus nombreux, ce qui a pour effet d'imperméabiliser les sols.

Ainsi recouvert, le sol ne peut plus remplir ses fonctions naturelles. L'eau ne peut ni s'infiltrer, ni s'évaporer, le ruissellement s'accroît, avec parfois pour conséquence l'exposition aux risques comme les inondations.

L'artificialisation des sols s'accompagne également d'une fragmentation et d'un cloisonnement des milieux naturels, défavorables à de nombreuses espèces.

La gestion des écoulements des eaux pluviales passe par le développement des surfaces perméables au cœur de milieux urbains. Ces surfaces peuvent améliorer les capacités de drainage du sol recouvert. Elles jouent donc un rôle non négligeable dans la prévention des inondations, puisqu'elles peuvent réduire la quantité et la vitesse de l'eau qui s'écoule par exemple. Lorsque cela est possible, les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle afin de limiter les ruissellements et les risques de pollution de la ressource en eau.

La gestion des écoulements, des eaux de ruissellement sur le territoire est un enjeu à relever dans le but de préserver la qualité des eaux superficielles mais également souterraines nécessaires au bon fonctionnement écologique et biologique du territoire.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'aquifère (les nappes d'eaux souterraines).

La région hydrogéologique se caractérise par l'extrême fragmentation des nappes phréatiques. D'après le SAGE « Aisne-Vesle-Suippe », le territoire communal est concerné par la masse d'eau « Craie de Champagne Nord ».

Bien que le réservoir de la craie soit le plus vaste et le plus capable de subvenir aux besoins en eau potable, la perméabilité de la craie varie cependant considérablement entre les plateaux et les vallées.

- Dans les vallées, la dissolution créée par le rassemblement des eaux donne naissance à des réseaux de fissures, et les ouvrages de captage donnent des débits importants pour de faibles rabattements, c'est le cas à Sept-Saulx.
- Sous les plateaux ou les buttes, la craie est compacte et les débits obtenus sont très faibles. Ce phénomène est encore accentué sous le recouvrement tertiaire.
- La perméabilité de la craie décroît, aussi, rapidement avec la profondeur, le mur de l'aquifère étant généralement situé entre 30 et 40 m sous la surface du sol.

La nappe de la craie représente une quantité d'eau considérable pour l'alimentation en eau potable. Elle est renouvelée essentiellement grâce aux précipitations et est donc très sensible aux aléas naturels type sécheresse.

La quantité d'eau souterraine est donc très liée au remplissage des réservoirs du sous-sol et aux prélèvements qui s'y effectuent. La commune de Sept-Saulx doit ainsi veiller à la quantité d'eau prélevée pour le besoin en eau potable des ménages qui y habitent afin de préserver la ressource en eau en quantité pour les générations futures.



Source : SAGE

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

50

A l'échelle de l'ensemble de la masse d'eau « Craie de Champagne Nord », la qualité de la ressource naturelle est dégradée par les nitrates et les produits phytosanitaires par pollutions diffuses⁵6 comme énoncés précédemment. Il est donc nécessaire de veiller à la qualité des eaux souterraines au vu des pratiques agricoles intensives pratiquées sur le territoire.

La préservation de la nappe de la Craie est un des enjeux les plus importants car c'est la seule réserve d'eau exploitée aujourd'hui, pour répondre notamment aux besoins domestiques. A Sept-Saulx, l'eau distribuée provient de la nappe phréatique située sur la commune.

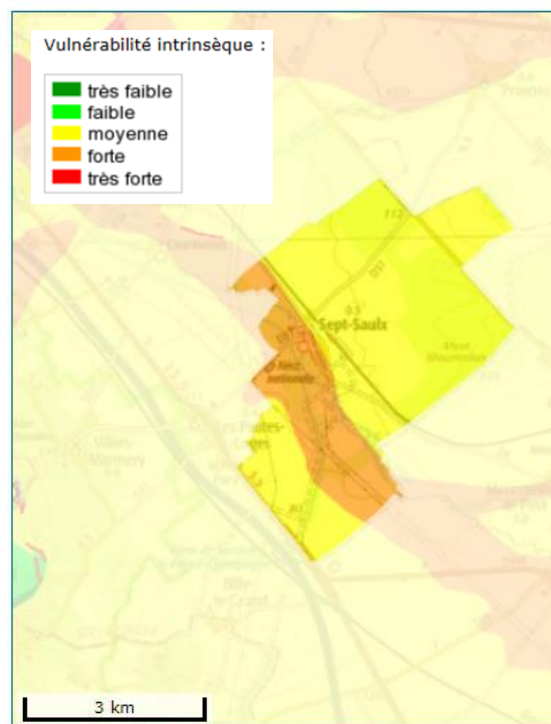
Pour concourir à la bonne qualité des eaux superficielles et souterraines, la commune de Sept-Saulx doit poursuivre et veiller à la qualité de l'assainissement à la fois des eaux usées mais également des eaux pluviales (qualité des rejets dans le milieu naturel) en créant des dispositifs traitant les eaux de ruissellement polluées et par l'incitation à l'infiltration in-situ.

La vulnérabilité de la nappe

L'aquifère présent à Sept-Saulx, au regard de la composition géophysique du territoire, est présent dans la couche sédimentaire. La composition du sol permet une bonne infiltration des eaux de surfaces ce qui rend le territoire vulnérable aux pollutions diffuses de la nappe.

La sensibilité des eaux souterraines aux pressions anthropiques par la considération des caractéristiques du milieu naturel (et non par la nature et les propriétés de polluants : vulnérabilité spécifique) est forte dans la vallée de la Vesle et moyenne sur le reste du territoire. Aucune cavité karstique n'est identifiée sur le territoire communal.

La composition du sol de Sept-Saulx influence la qualité des eaux souterraines. Proche de la nappe et du cours d'eau de la Vesle, le secteur du territoire présent au cœur de la vallée dispose d'un enjeu fort de préservation de la ressource en eau et des milieux naturels. Ainsi, la collectivité devra veiller à la qualité des rejets (efforts concernant l'assainissement et les pratiques) vers la nappe et la Vesle, et limiter les risques de pollutions diffuses ou directes par une gestion adaptée des eaux pluviales.



Les caractéristiques du relief, la composition du sol et l'hydrographie forment les caractéristiques géophysiques des sols. Il est nécessaire de les prendre en compte dans les choix d'aménagement et d'urbanisme notamment dans la gestion des eaux de ruissellement, la prévention contre les risques et pollutions potentiels.

Les enjeux relevés :

- La gestion des ressources (eau...)
- La vulnérabilité de la masse d'eau souterraine : la qualité et la quantité de la ressource en eau (alimentation en eau potable et assainissement)

⁵ C'est une pollution des eaux due non pas à des rejets ponctuels et identifiables, mais à des rejets issus de toute la surface d'un territoire et transmis aux milieux aquatiques de façon indirecte, par ou à travers le sol, sous l'influence de la force d'entraînement des eaux en provenance des précipitations ou des irrigations.

⁶ 1001 mots et abréviations de l'environnement et du développement durable, P. Melquiot, RECYCONSULT

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La géomorphologie et les paysages

51

Les caractéristiques de l'occupation du sol

La Champagne crayeuse est une vaste région naturelle. Elle se présente comme une plaine largement ondulée et coupée par des vallées, ici la Vesle. Les caractéristiques du sous-sol permettent l'alimentation en eau de la végétation (assurée de façon assez satisfaisante grâce à la forte capacité de rétention de la craie, qui se comporte comme une véritable éponge). Cependant, certains sols sont des rendzines⁷ (généralement peu épaisses); le sous-sol de craie est difficilement pénétrable, et l'enracinement des arbres reste superficiel.

Ces caractéristiques font de la Champagne Crayeuse :

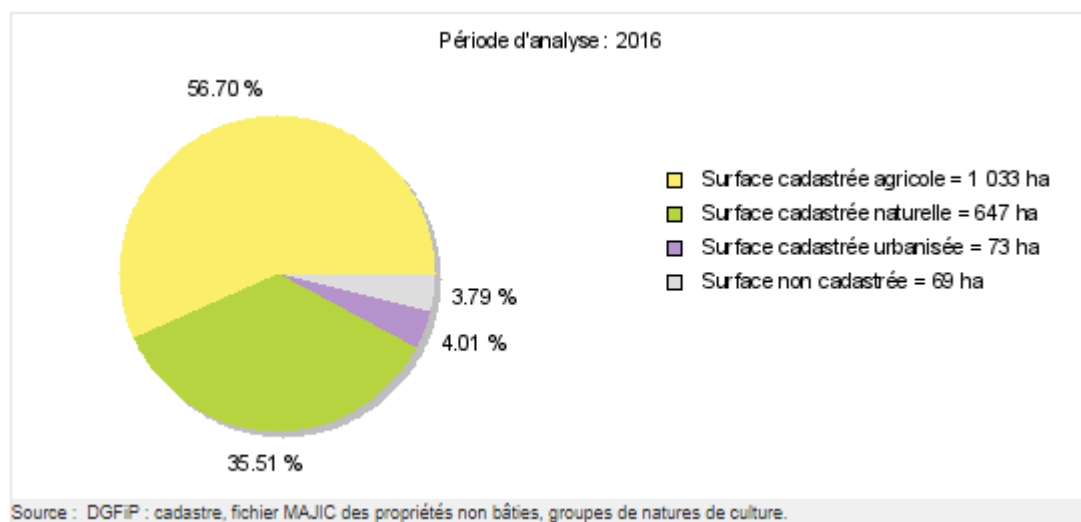
- Une zone peu favorable à la végétation forestière. La part de la forêt est aujourd'hui réduite à des boisements de pins du XIX^{ème} siècle et à des boqueteaux ou bosquets abritant ou non du gibier (le cas pour le Nord/Est du territoire communal) ;
- Une zone de grande culture grâce à la fertilisation des sols.

Cette région agricole se voit dotée de nombreuses industries agroalimentaires, en particulier des sucreries et des usines de déshydratation comme à Sept-Saulx.

Les milieux naturels remarquables sont ponctuels (micro localisés sur le territoire) ou linéaires (cas des vallées), où une biodiversité remarquable s'y développe (favorisée par une gestion adaptée), comme les savarts (landes ou pelouses calcaires), les marais et les ripisylves des vallées.

Le territoire de Sept-Saulx est le croisement de plusieurs milieux spécifiques répartis de la manière suivante selon l'outil Vigifoncier :

- Les milieux humains, urbains ou anthropiques, fortement liés à l'activité humaine : 7,8%,
- Les milieux agricoles (activité humaine participant à la composition du paysage et au fonctionnement biologique et social du territoire) : 56,7%,
- Les milieux naturels, semi-naturels intégrant les espaces forestiers et les espaces naturels sensibles, les éléments de nature à préserver ou à mettre en valeur concourant aux aménités environnementales du territoire : 35,51%.



Répartition du territoire par type d'espaces : source VIGIFONCIER

⁷ Sol peu lessivé, fréquent sur les pentes calcaires.

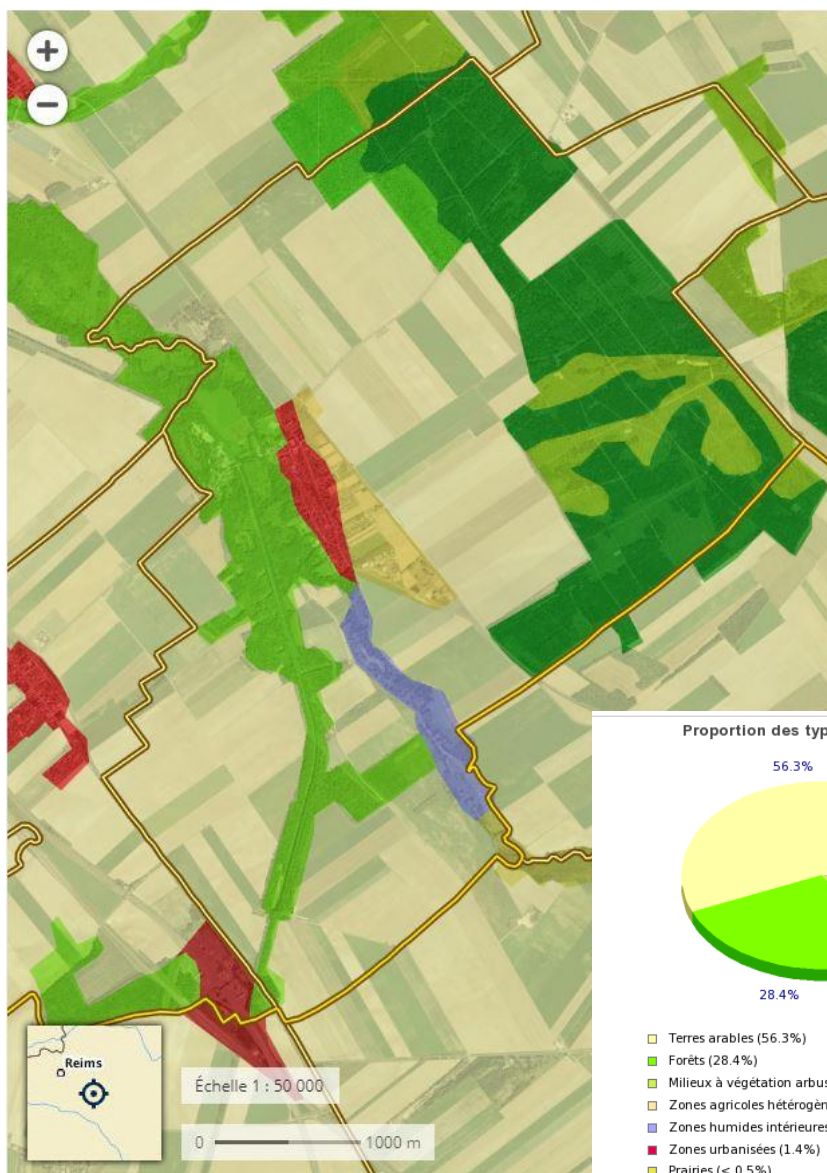
A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

52

Le territoire est également concerné par des servitudes d'utilité publique ou autres contraintes qui grèvent l'espace potentiel de développement de la commune à des degrés divers⁸. Certains secteurs sont constructibles mais dans le respect de règles définies⁹, d'autres ne le sont pas pour des motifs de sécurité. A Sept-Saulx, il existe des contraintes liées au passage des réseaux de communications notamment de transports : le chemin de fer, la RD944... avec par exemple des normes de prescriptions acoustiques à respecter imposées dans le cadre de nouvelles constructions.

L'analyse de l'occupation du sol permet de réaliser l'état initial des milieux présents sur le territoire et des usages qu'il en est fait du sol. Il permet également à posteriori une évaluation des pressions qui s'exercent sur ces divers milieux.

Modélisation
de
l'occupation
du sol par
CORINE
LAND COVER
2018



⁸ Parfois non visible sur site (cas des passages de réseaux souterrains)

⁹ Les conditions sont définies dans le recueil des servitudes d'utilité publique figurant en Annexes du PLU

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

53

Les caractéristiques géomorphologiques du territoire de Sept-Saulx ont fortement évolué au fil des siècles. Les milieux et le paysages se sont transformés :

- La formation végétale dominante en Champagne crayeuse jusqu'au début du XVIII^{ème} siècle était une steppe à base de graminées ; la forêt n'existait que le long des cours d'eau, sous une forme linéaire.
- Par la suite, l'importation du Pin sylvestre pour l'ornement a transformé le territoire dont la couverture en forêt atteint 25% du département de la Marne.
- A partir des années 50, une phase de déboisement s'opère¹⁰. Le taux de couverture de la Marne en forêts passe de 25 à moins de 9%. Le remembrement a été l'occasion d'effectuer des défrichements à grande échelle, et de constituer des domaines étendus, avec un parcellaire adapté aux procédés modernes de culture. La mécanisation des exploitations agricoles a poussé à l'extension de surfaces cultivées.

Ces changements rapides sur l'occupation du sol, influencés par l'intérêt du rendement agricole et forestier, ne sont pas sans effet pour le territoire. Les effets du déboisement intensif, par exemple, sur le milieu naturel sont les suivants :

- La vitesse du vent s'élève, ce qui, en accroissant l'évapo-transpiration, provoque une détérioration du bilan hydrique, et une baisse du rendement des cultures ;
- Les variations de la température et de l'hygrométrie deviennent plus amples ;
- Les précipitations sont moins abondantes et plus irrégulières ;
- Les risques d'érosion des sols sont accrus, à la fois par la disparition du manteau protecteur et par les modifications du climat ;
- L'équilibre biologique est perturbé par la suppression des refuges et couverts nécessaires à la vie de nombreuses espèces végétales et animales, et en particulier du gibier ;
- Le paysage perd la plus grande partie de son attrait.

Il convient pour la commune de Sept-Saulx de porter une attention particulière aux caractéristiques d'occupation du sol et de veiller à leur maintien afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique et paysagère du territoire.

L'évolution de l'urbanisation doit être maîtrisée car les espaces qui subissent une artificialisation, ne sont plus disponibles pour des usages tels que l'agriculture, la sylviculture ou comme habitats naturels par exemple. (voir Analyse de la consommation des espaces et dynamiques d'artificialisation des sols).

La composition du Grand Paysage de la Champagne-Crayeuse

Le paysage est une notion transversale et subjective (par les ressentis de chacun), c'est un élément important de la qualité de vie : en ville, à sa lisière, à la campagne, dans les territoires dégradés comme ceux de grande qualité, dans les espaces remarquables comme ceux du quotidien... Le paysage joue un rôle majeur dans l'épanouissement de chacun et le vivre ensemble.

Prendre en compte le paysage suppose de comprendre que l'on intervient dans un système complexe : l'espace du territoire et ses composantes, leur évolution dans le temps, leur perception et leur vécu par les hommes sont des aspects inséparables.

¹⁰ Les futaies sont d'un intérêt très restreint sous l'angle de la production ligneuse, et leur valeur esthétique est assez contestable. Les Pins sylvestres, peut-être de mauvaise race, et certainement contrariés par l'excès de calcium, sont courts, branchus, difformes ; leur croissance est très lente : ils ne dépassent guère 6 à 8 m de hauteur et ne produisent que 2 à 4 m³ de bois d'industrie par hectare et par an. (Métamorphoses de la Champagne Crayeuse : déboisement et équilibre biologique / Y. CHEVALIER)

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

54

Enjeu d'attractivité pour les territoires, la qualité des paysages est aussi avant tout un patrimoine à valoriser et à transmettre aux générations futures.

Pour que les paysages ne résultent pas d'évolutions subies, il est indispensable d'identifier les secteurs à forte sensibilité paysagère afin de diminuer les impacts des projets d'aménagement sur la composition du paysage local mais également sur celle du « Grand paysage ». Le développement urbain doit s'accompagner du maintien de la composition du Grand Paysage et des secteurs à forte valeur environnementale.

Les paysages de Sept-Saulx s'intègrent dans l'entité paysagère de la Champagne Crayeuse. Le paysage local est structuré par le passage de la Vesle et du Canal, des ensembles forestiers ponctuant la plaine agricole légèrement ondulée par quelques monts épars.

Les analyses du paysage sont réalisées depuis les axes de circulation de la commune mais également les cheminements qu'empruntent les promeneurs du territoire.

L'uniformité apparente du paysage de plaine laisse supposer à l'observateur qu'il s'agit d'un pays plat sans intérêt visuel. Cependant ce paysage contemporain marqué par l'activité de l'homme offre des vues lointaines que l'on peut considérer comme des éléments de typicité de Champagne Crayeuse qu'il conviendra de conserver et de valoriser.

Le manque d'éléments de verticalité permettant l'appréciation du territoire peut perturber l'observation du paysage. Sur la photographie ci-dessous, la haie plantée et le pylône haute-tension, indiquent à l'observateur l'échelle dans laquelle il s'inscrit.



Vue éloignée en direction de la Montagne de Reims, Commune de Sept-Saulx / AUDRR

Les éléments de surface à prendre en compte

Les éléments de couverture du sol sont répartis en cohérence avec l'utilisation potentielle des sols.

- Les champs et leurs couleurs, de formes très géométriques composent une trame régulière sur la plaine. La succession des champs offre des aplats de couleurs très purs permis par l'agriculture moderne, qui rythment le faciès paysager selon les saisons (prédominance du vert lors de la pousse du végétal, des jaunes et orangés lors des récoltes puis des ocres bruns lors du repos des terres).
- Le ciel et la terre partagés par les lignes de crêtes : lorsque le regard se pose sur le paysage de Champagne Crayeuse, la part de ciel visualisée est importante. Le rapport ciel/terre dans la hauteur de notre champ de vision est proche de la parité. Ce caractère est propre aux paysages de faible amplitude topographique.

Les douces ondulations topographiques proposent, pour lignes de crêtes, de longues courbes. Celles-ci semblent infinies tant elles filent sur l'ensemble de notre champ visuel. On visualise alors le sommet d'une ou deux parcelles agricoles face au ciel. La confrontation de deux à trois couleurs de sol avec la couleur du ciel amplifie cette impression de pureté. Dans les zones creuses, cette relation ciel/terre se renforce encore par l'obligation du regard à aller rencontrer

ces lignes. La répétition de ces lignes de crêtes ondulantes sans interruption en fait l'élément de typologie le plus remarquable de cette unité de paysage.

- Les chemins : leurs formes permettent de les dater. Aussi rectilignes que des voies romaines, ils sont pour l'essentiel issus des derniers remembrements. Ils structurent alors le territoire en grands rectangles qui se subdivisent eux-mêmes en parcelles d'exploitation agricole. Leur régularité s'estompe le plus souvent à l'approche des villages et des limites du territoire communal. Il s'agit là de chemins anciens pour lesquels les formes initiales n'ont pu être remises en cause lors des réaménagements fonciers. Le manque de relief diminue la perception de ces chemins de craie avec l'éloignement. Néanmoins, le passage des engins agricoles y crée, par temps sec, de longs écrans de poussière.

Le village est implanté dans la vallée de la Vesle. La commune est structurée par le passage de la rivière et d'infrastructures de transport. Le village est isolé, à l'écart des vues lointaines depuis les axes de transit structurants de par la couverture en boisement de la commune comme l'illustre le schéma ci-dessous.

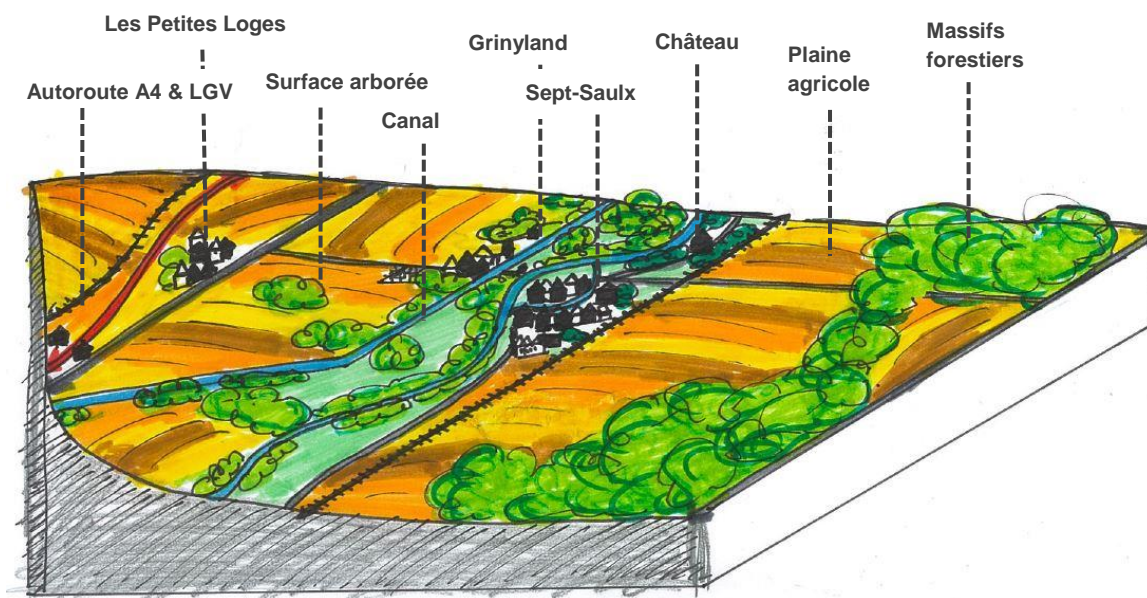


Schéma illustrant les composantes du Grand Paysage de Sept-Saulx, AUDRR

Les éléments de verticalité à prendre en compte

Véritables repères visuels, ils permettent d'avoir des éléments de référence dans une étendue plane. L'ensemble de ces éléments mérite une attention particulière dans le projet d'aménagement du territoire. Ainsi il convient de préserver sur le territoire :

- Les infrastructures verticales : châteaux d'eau, ligne EDF ... Elles prennent dans le paysage une grande importance ;
- Le village est composé d'habitations ramassées autour de l'église. A Sept-Saulx le village s'implante dans la vallée de la Vesle, dans l'écrin végétal de sa ripisylve ;
- Les fermes isolées ou les exploitations à l'écart de l'urbanisation : peu courantes, elles ponctuent de temps à autre la plaine par leurs grands bâtiments d'exploitation. Il n'y a pas de ferme isolée sur le territoire ;
- Les surfaces arborées : éléments rares de ce paysage dédié à l'agriculture moderne, elles ont quasiment disparu lors des opérations de remembrement. Les bois et boqueteaux, les haies et bandes boisées, les arbres isolés prennent une valeur d'exception dans ce paysage dénudé, alors qu'ils pourraient sans doute être l'élément de cohérence et de mise en scène de cette

région. Les massifs forestiers présents sur le territoire sont structurants pour l'appréciation du paysage local. Il convient de préserver les franges boisées existantes.

La commune doit préserver les éléments de verticalité dont elle dispose et valoriser les paysages en direction de la plaine agricole ou de manière plus large en direction de la Montagne de Reims, située à l'Ouest du territoire communal.

L'Atlas des Paysages de Champagne-Ardenne identifie les enjeux de préservation suivants :

- Créer des signes de compréhension des variations du relief et de la profondeur du champ visuel est le principal enjeu paysager de la Champagne Crayeuse.

En effet, c'est par ces éléments visuels d'interprétation du paysage que le regard analyse prioritairement les composantes de notre environnement. Dans le contexte local, où l'on ose à peine parler de paysage, il s'agit simplement de rendre le territoire compréhensible par tous, par la mise en scène de ses composantes les plus simples (le relief et les distances). A cet effet, l'utilisation du végétal paraît appropriée.

Il ne s'agit pas de recréer des boisements pour le plaisir du promeneur, mais de saisir les opportunités de créer ou repositionner quelques masses boisées afin d'atteindre cet objectif de compréhension du paysage ouvert de Champagne Crayeuse.

- Sur les secteurs de topographie ondulée : positionner des haies ou bandes boisées parallèlement au sens de la pente pour souligner les ondulations de terrain.
- Sur les secteurs de topographie plate : positionner des boqueteaux ou des haies dans la profondeur de champ pour graduer la distance jusqu'à la ligne d'horizon.
- Développer une stratégie d'implantation des arbres d'alignements (non pas de haies réservées aux parcelles agricoles) le long des routes départementales et nationales.
- Maintenir le caractère ouvert des villages en évitant les clôtures en tout genre et les haies monovariétales hautes de type thuya.
- Encourager l'orientation des nouvelles constructions dans la logique d'implantation de la trame existante.

Les sensibilités paysagères locales

Le paysage est un élément déterminant de la qualité de vie sociale et culturelle des habitants. Le paysage est une relation entretenue entre l'homme et son espace. Il est vu et vécu. C'est pourquoi, sa valeur patrimoniale émane de sa capacité à témoigner de l'histoire du territoire.

Le relief influence le regard et la perception de l'observateur et les lignes de forces, les points dans le paysage guident et attirent le regard.

Les lignes d'horizon, séparant le ciel et la terre, sont formées par la vaste étendue de champs agricoles pour la vue dirigée vers la plaine et la Montagne de Reims. Les ensembles forestiers présents sur la commune enferment le paysage notamment sur le secteur Est du territoire.

Les lignes de crêtes s'observent bien notamment à l'Ouest en direction de la Montagne de Reims qui domine. L'usine LUZEAL est repérable depuis la route départementale RD944. Le passage du canal et de la Vesle forment des lignes de forces du paysage.

Les points d'appel principaux qui attirent l'œil et lui permettent de se fixer sur un élément pour se reposer sont :

- Les espaces boisés épars (haies et boqueteaux) et les ensembles forestiers;
- Les silos, pylônes, le château d'eau sont des éléments de verticalité qui captent le regard ;

Concernant les entrées de village, Il n'y a pas d'enjeu majeur spécifique de valorisation des entrées de village, l'ensemble des principes de préservation et de valorisation des composantes paysagères assureront l'intégration paysagère notamment en entrée de village.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le schéma ci-dessous est une synthèse des éléments d'appréciation du paysage local.

57

Légende














-  Limite communale
-  Espaces boisés
-  Grandes cultures ouvertes
-  La Vesle
-  Vallée de la Vesle
-  Bande boisée
-  Voie de Chemin de fer
-  Points de repères,
-  Sensibilités paysagères fortes à intégrer et protéger
-  frange urbaine à valoriser
-  Points de vues
-  Axe structurant et important
-  D 35 et D 37



Schéma des sensibilités paysagères de Sept-Saulx, AUDRR

Les éléments d'appréciation du paysage doivent être maintenus que ce soit les éléments bâtis (Château, église...) ou bien non bâtis (bande boisée, vallée de la Vesle, grandes cultures ouvertes...)

Les secteurs à forte sensibilité visuelle sur Sept-Saulx sont localisés en frange d'urbanisation à l'Est du bourg plus particulièrement. Les abords du Château sont également des secteurs à fortes sensibilités visuelles au regard de l'enjeu de valorisation du patrimoine. Sur les franges urbaines plus qu'ailleurs, il convient de veiller à l'intégration des nouvelles constructions et des aménagements dans leur environnement. L'orientation des bâtiments et des constructions, leur aspect extérieur, leur volumétrie sont autant de caractéristiques à accompagner afin de limiter les impacts à forts potentiels au sein de ce paysage sensible.

La préservation des éléments paysagers, environnementaux et patrimoniaux doivent être intégrés et pris en compte dans les aménagements futurs de la commune de Sept-Saulx. Ainsi la protection des paysages est recommandée à la fois comme élément de patrimoine, mais également comme outil de développement de l'attractivité, notamment touristique.

Les enjeux à relever :

- La préservation des vues sur le lointain et de la composition du Grand Paysage (ripisylve de la Vesle et du canal, percées visuelles lointaines...)
- La qualité paysagère: l'intégration des nouveaux quartiers dans son environnement paysager et urbain.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

58

La composition urbaine et le Patrimoine

L'urbanisation de Sept-Saulx

Un peu d'histoire...

L'installation des hommes en Champagne n'est pas récente. Après la révolution industrielle, les deux guerres mondiales, les paysages de Champagne ont connu de fortes évolutions.

Le nom de la commune vient du latin *Septem Salices* dont la première mention est attestée milieu du IX^{ème} siècle¹¹. Set-Sauz (vers 1272), Sepsaus, (vers 1274), Setsaus (vers 1298), Septsaus (vers 1322), Sept-Saulz (vers 1361), Sept-Saux (vers 1363), Sept-Solz (vers 1384), Sept-Saulx lès Reins (vers 1429), Seisaulx (vers 1556) ou bien encore Sept-Seaulx (vers 1769). La commune reprend le toponyme de 1367, Sept-Saulx. « Saulx » viendrait de saules, *salix* en latin.

La carte de Cassini (ci-dessous datant du XVIII^{ème} siècle) représente son église paroissiale, diocèse de Reims, doyenné de Vesle (consacrée à saint Basle). L'abbé de Saint-Basle était présent à la cure à l'époque.



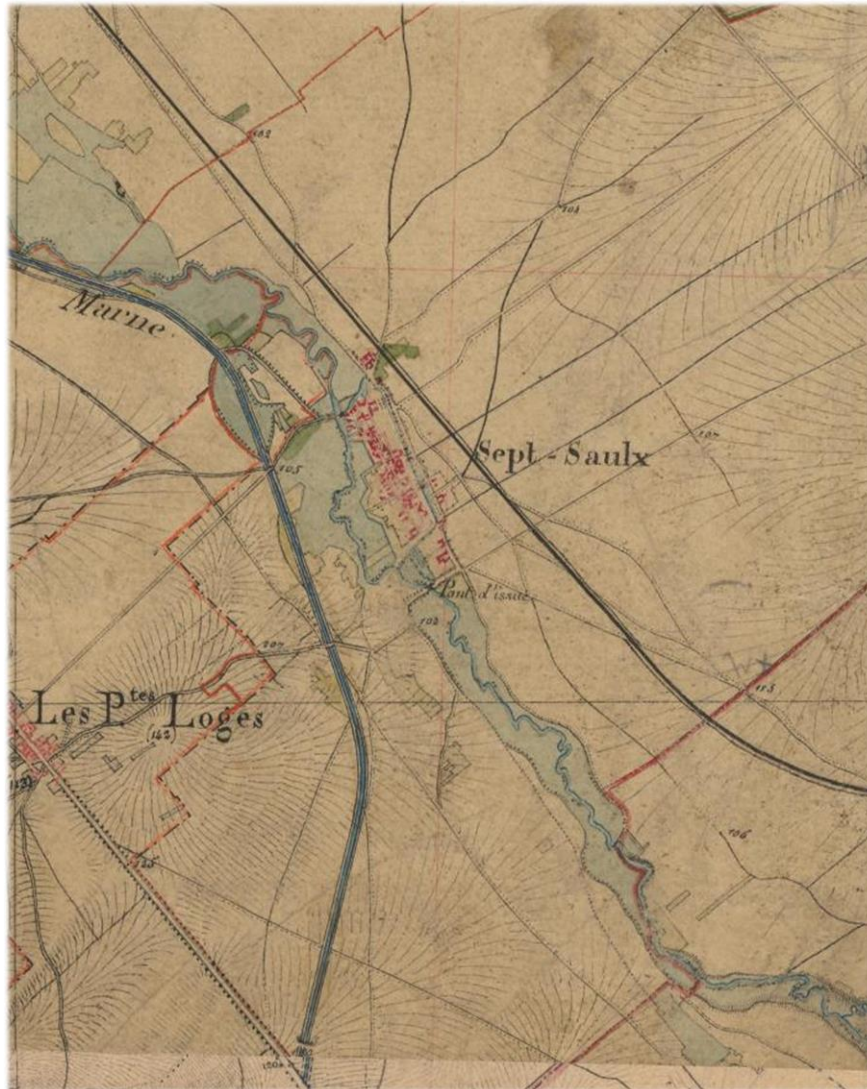
Carte de Cassini, XVIII^{ème} siècle (remonterletemps.ign.fr)

Au XIX^{ème} siècle sur la cartographie de l'Etat-Major, la commune dispose d'ores et déjà des caractéristiques qui la distinguent. Le canal de l'Aisne à la Marne et le chemin de fer ont profondément transformé le paysage communal et les modes de vie à l'époque. Les travaux du canal ont commencé en 1841 et se sont achevés en 1866. La ligne de chemin de fer Châlons-en-Champagne à Reims fut mise en service en 1857 et 1863 par la Compagnie des chemins de fer de l'Est.

¹¹ Dictionnaire topographique de la France, cths.fr / Septem Salices, (transl. S. Viti, apud Bouquet, t. VI, p. 298).

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

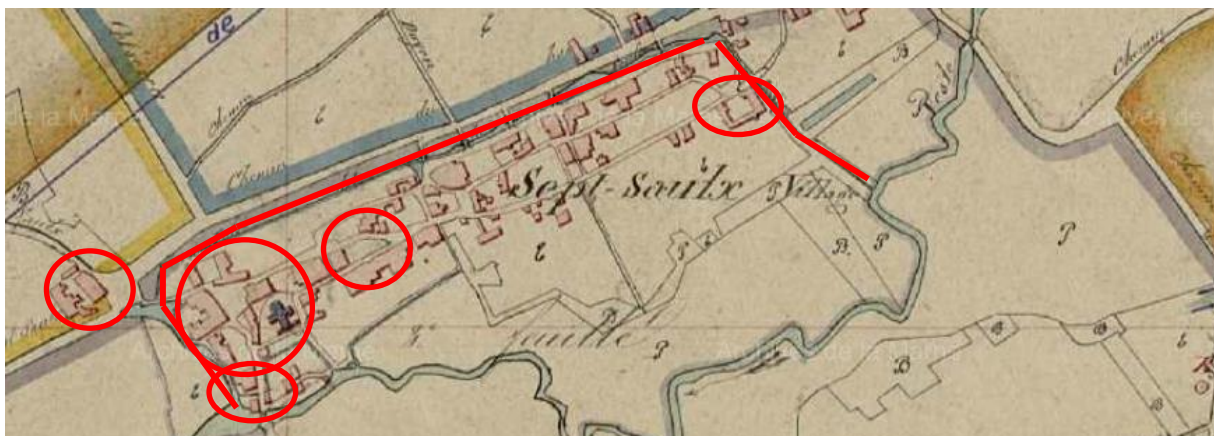
59



Carte de l'Etat-Major, 1820-1866 (remonterletemps.ign.fr)

Le bourg de Sept-Saulx s'organisa à l'époque en un village rue (actuelles Rue Saint-Basle et General de Gaulle). Les marques de cette organisation s'observent encore aujourd'hui :

Les éléments représentés en rouge sur l'extrait ci-dessous sont des témoins de l'aménagement d'antan.



A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

60

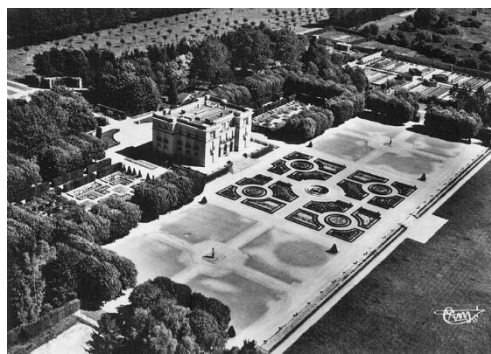
La commune de Sept-Saulx, a connu des transformations au fil des siècles plus particulièrement sur son Grand Paysage. Ce territoire a subi de lourds traumatismes, de nombreuses habitations, fermes, ont été détruites pendant la Grande Guerre. Le canal a dû être reconstruit après la première Guerre Mondiale de 1914. C'est pourquoi, la transmission du patrimoine aux générations futures est un enjeu prégnant pour le devenir des paysages notamment.



Le port du Canal, Sept-Saulx



La gare, Sept-Saulx



Le château de Sept-Saulx

Le château de Sept-Saulx fut construit entre 1928 et 1930.

L'observation de la morphologie du bourg apparait identique à celle de nos jours, ou n'a guère évoluée (illustration ci-contre)

Les constructions, ainsi que les espaces publics réalisés jusqu'à cette époque (début du XX^{ème} siècle) constituent le bâti ancien de la commune. Les constructions d'antan ont évolué modestement ou ont été remaniées suite à la reconstruction d'après-guerre. Elles sont le témoin de l'histoire de l'urbanisation du village de Sept-Saulx. Il s'agit d'une composante du patrimoine bâti culturel de la commune qu'il convient de préserver.



Le Cheval Blanc, Sept-Saulx



Ancienne vue aérienne, Sept-Saulx

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

61

Un développement urbain récent : le processus de périurbanisation des villages

C'est dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle que le développement urbain de Sept-Saulx s'est accéléré. L'apparition de la voie de chemin de fer (réalisée dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle) et la présence du canal ont influencé l'installation des habitants et des activités dans l'ensemble du périurbain rémois.

Le schéma ci-dessous illustre ce développement depuis les années 50.

Dans les années 70-90 le processus de périurbanisation s'observe avec un étalement de la tache urbaine du bourg sur la frange Sud et Est. L'écart de l'urbanisation au niveau du port du canal se conforte et forme une nouvelle entrée de village en provenance des Petites Loges. Ce processus s'exprime (par exemple) avec l'ouverture à l'urbanisation du lotissement des Alouettes destiné selon le document d'urbanisme antérieur au développement de l'agglomération.

Dans les années 80-90, le développement du bourg de Sept-Saulx se réalise au sein des secteurs projetés du document d'urbanisme précédent et en densification du tissu urbain existant notamment en remplissage des dents creuses (rue du 11 Novembre plus particulièrement). C'est dans cette période que la zone d'activités s'aménage au sud du bourg.

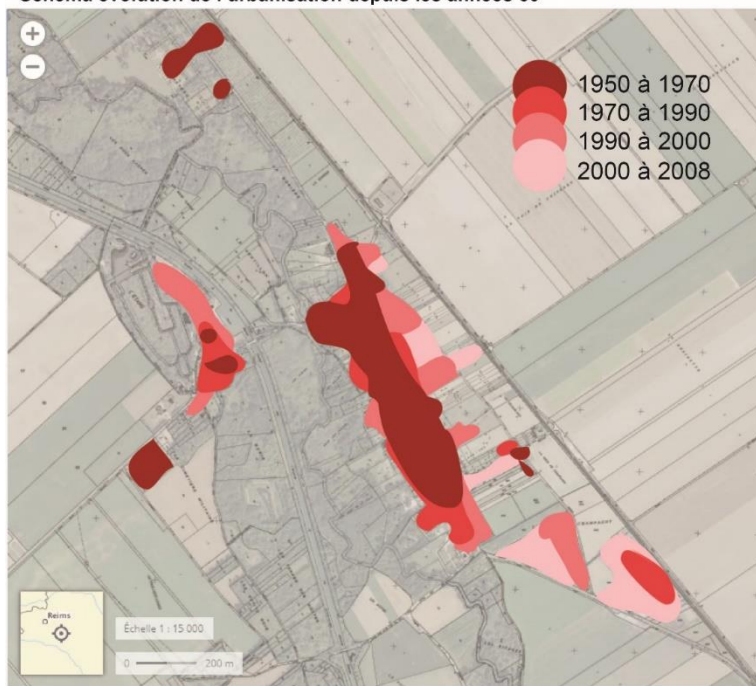
A la suite des années 90, l'urbanisation se développe « Rues de la Desirette et de la gare ». Quelques opérations confortent l'enveloppe urbaine comme à « l'Impasse du 11 Novembre ». Dans les années 2000, l'urbanisation de la commune s'opère au coup par coup et en remplissage des dents creuses existantes.

C'est dans la seconde moitié des années 2010 que la commune ouvre à l'urbanisation le secteur Porte de Vesle.

Durant toutes ces années, le village de Sept-Saulx s'est composé de plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble sous forme de lotissements. L'urbanisation a fait appel au processus de densification au sein des parties les plus anciennes du village et d'extensions le long des axes, en continuité des espaces bâtis existants.

Le processus d'urbanisation peut prendre plusieurs formes. Il faut distinguer les implantations en densification du tissu urbain existant, l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant, ou en étalement, qui peut être linéaire en suivant la voirie existante. C'est le cas des extensions réalisées rue de la Désirette, sur le secteur du port du canal en direction des Petites-Loges ou bien le long de la rue du Château.

Schéma évolution de l'urbanisation depuis les années 50



A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

62

Alors que la densification à l'intérieur du tissu urbain existant a pour effet d'optimiser la consommation d'espace, les nouveaux logements et activités bénéficient de réseaux en place (eau, énergie, télécommunications, transports).

L'étalement urbain peut, quant à lui, s'accompagner d'une plus forte consommation d'espaces (densité plus faible en logements par hectare), de la nécessité d'étendre les réseaux et peut impacter ou fragmenter les milieux souvent plus sensibles ou initialement mieux préservés (prairies, cultures...), avec le risque de modifier l'équilibre des paysages à dominante initialement agricole ou naturelle. C'est pourquoi, dans une perspective de développement durable du territoire, il est nécessaire de réaliser le bilan de pressions exercées sur les sols notamment en frange de l'urbanisation où les sensibilités sont les plus fortes.

L'analyse de la consommation des espaces ces dix dernières années

Le bilan foncier de l'étalement urbain depuis 2008

Selon Vigifoncier¹², de 2008 à 2016 (7ans), les surfaces urbanisées ont augmenté d'environ 1 hectare.

L'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels doit se porter sur les dix dernières années précédant l'arrêt de projet du plan. C'est pourquoi cette donnée est complétée par photo-interprétation et analyses des fichiers fonciers (traité CEREMA).

La commune de Sept-Saulx a consommé sur la période 2008 à 2018 environ 3 ha en extension au détriment d'espaces agricoles et naturels.

Localisation des projets urbains de 2008 à 2018



Légende

MODE D'URBANISATION

EXTENSION

DENSIFICATION

Enveloppe urbaine de Sept-Saulx en 2019

Sources: BDORTHO 2016, SPOT 6-7 2018 IGN

Mode d'urbanisation des projets urbains identifiés entre 2008 et 2018	Surface (ha)	%
en extension de l'enveloppe urbaine	3,0002	81,7
en densification du tissu urbain	0,6738	18,3
Total général	3,674	100

¹² Vigifoncier est un service d'information en ligne proposé par les SAFER qui permet de disposer d'indicateurs de suivi et d'analyse par exemple, des dynamiques foncières locales ;

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

63

Ces dix dernières années, les projets d'urbanisation se sont principalement opérés en extension de l'enveloppe urbaine comme l'illustre la cartographie ci-contre. Le lotissement « Porte de Vesle » au Sud-Est du bourg constitue la plus grande extension de l'enveloppe urbaine avec la création de 27 maisons individuelles sur une surface couvrant plus de 2 ha.

Certains projets s'inscrivent en densification des espaces urbains existants soit par la résorption de dents creuses¹³ ou par renouvellement urbain. C'est le cas notamment de la densification opérée proche de la mairie. Par photo-interprétation, il ressort que le développement urbain du bourg de Sept-Saulx (indépendamment des évolutions de la ZAE) s'est réalisé à environ 20% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à 80% en extension du tissu urbain¹⁴.

Le développement de la commune doit poursuivre une urbanisation raisonnée en modérant la consommation des espaces réalisée ces dix dernières années et en optimisant le potentiel existant au sein des espaces urbains. Afin de modérer la consommation des espaces, il est nécessaire de prendre en compte les dynamiques et les capacités de densification du tissu urbain de la commune.

Le rythme de l'artificialisation des sols et de densification

Selon l'analyse des fichiers fonciers (CEREMA) sur 39¹⁵ constructions réalisées entre 2008 et 2017, 16 locaux se sont implantés en densification, soit environ plus de 41% des nouveaux locaux. Cette analyse confirme la tendance de densification des espaces urbains de Sept-Saulx, ces dix dernières années.

Les services de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement ont élaboré un outil de mesure de l'Artificialisation Résidentielle (OMARE mise à jour 2014) afin de qualifier les pressions exercées sur les espaces en matière d'artificialisation.

D'après cet outil, entre 1999 et 2011 l'artificialisation par l'habitat a augmenté à peu près au même rythme que les ménages : il n'y avait pas durant cette période d'étalement urbain sur le territoire. Sur la période 1999-2011, le territoire a artificialisé 740 m² par nouveau ménage alors que sur la période 1982-1999 cette valeur était de 946 m² par ménage.

Sur la période 2011-2016, cette tendance se confirme avec 680m² artificialisés par nouveau ménage¹⁶. Sur la dernière opération, le lotissement Porte de Vesle a artificialisé plus de 2,2 ha pour un potentiel de +27 ménages. Cela correspond à une artificialisation résidentielle de l'ordre de 810 m² par nouveau ménage environ. Ainsi, il est nécessaire de veiller à optimiser la densité résidentielle dans les secteurs d'extension afin de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels.

L'enjeu pour la commune est donc de poursuivre la densification du tissu urbain pour limiter la consommation des espaces agricoles sur les franges de l'urbanisation, en planifiant un développement mesuré en adéquation avec les besoins en logements, équipements, services et établissements notamment au regard du développement communal passé et des besoins présents à l'échelle supracommunale (pour la ZAE notamment).

¹³ Espace libre en cœur urbain

¹⁴ Non exhaustivité des secteurs urbanisés en dents creuses sur la cartographie présentée.

¹⁵ Indicateurs : 39 constructions nouvelles entre 2008 et 2017 selon les Fichiers Fonciers du CEREMA, 30 maisons pour 9 locaux d'activités. Pour les logements, 10 locations créées pour 18 maisons individuelles occupées par leurs propriétaires et 2 logements vacants en attente de location ou d'une acquisition. La surface moyenne des nouveaux logements est de 127 m² (locations/propriétés).

¹⁶ +11 ménages environ selon les fichiers fonciers de 2011 à 2016 pour environ 7500 m² artificialisés (en extension et à l'intérieur du tissu urbain / analyse photo-interprétation de la consommation des espaces)

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

64

Le Schéma de Cohérence Territoriale fixe un objectif limité d'extension de l'enveloppe urbaine de Sept-Saulx à 7% de son enveloppe initiale. Dans le respect de cet objectif, le projet de développement urbain doit s'inscrire dans la limite d'une extension de l'urbanisation du bourg de 2,3ha de l'enveloppe du bourg (mesurée à 33 ha).

Il est également nécessaire de s'interroger sur les formes urbaines existantes dans le village et au sein des secteurs d'extensions notamment sur leur capacité d'évolution et les futures densités. Il est primordial d'optimiser l'espace urbain¹⁷ en identifiant les espaces vides (dents creuses) ou les espaces sous-occupés à investir. L'effort de modération de consommation des espaces passe également par les actions de renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti

Les enjeux à relever :

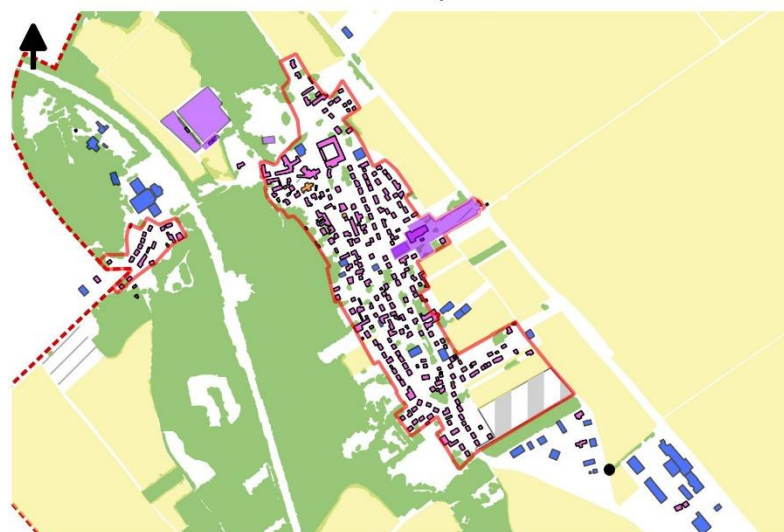
- La maîtrise du développement urbain (lutter contre l'étalement urbain)
- La densification des espaces urbains au regard des formes urbaines et le renouvellement urbain
- La conservation des espaces naturels & agricoles et forestiers : ressources économiques et environnementales à valeur patrimoniale

ancien.

La morphologie urbaine de Sept-Saulx

Une commune rurale, périurbaine et multifonctionnelle

La mixité fonctionnelle observée à Sept-Saulx



Légende



Les espaces artificialisés de Sept-Saulx forment un village aggloméré comme l'illustre la cartographie ci-dessous (enveloppe urbaine de 33ha).

En dehors des espaces dédiés au développement économique, la commune compte tout de même trois écarts à l'urbanisation ; une habitation le long de la rue de la libération entre la Vesle et le canal, le château de Sept-Saulx au nord du bourg en direction de la commune de Val de Vesle et quelques constructions au lieu-dit « la Voute » au sud du territoire (proche du Mont de Billy) où siègent une habitation et une activité de service.

¹⁷ Cf Analyse des capacités de densification

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

65

Les espaces artificialisés couvrent environ 8% du territoire selon l'outil Vigifoncier (infrastructures comprises).

Il est observé une diversité des fonctions urbaines réparties en différents types d'espaces dédiés ou non. On retrouve sur le territoire de Sept-Saulx, des espaces dédiés à la fonction résidentielle ; aux équipements, aux activités économiques (majoritairement agri-viticole) et les espaces verts urbains.

La mixité des fonctions d'une aire urbaine permet de limiter les déplacements entre les lieux d'habitations, de travail et de consommation de biens et de services, ce qui réduit les pressions exercées par chaque habitant. Néanmoins, la concentration urbaine a aussi pour corollaire de concentrer certaines nuisances telles que la pollution de l'air et le bruit. Ainsi, la qualité des milieux urbains du point de vue environnemental (préservation des ressources, des milieux, limitation des nuisances et pollutions...), dépendra de la nature des fonctions urbaines exercées et de surcroît des usages et de l'occupation du sol.

Le bourg de Sept-Saulx a une vocation mixte à dominante résidentielle, bien qu'il soit le siège de bon nombre d'activités notamment agricoles, de services, artisanales voire industrielles. Peu de nuisances sont identifiées au cœur du bourg. Toutefois la collectivité reste attentive et souhaite éviter de potentiels conflits d'usages et des difficultés de cohabitation entre certaines activités et la vocation à dominante résidentielle du village. Cette mixité fonctionnelle doit être confortée sous conditions.

Les formes urbaines, un centre dense et minéral et des franges urbaines vertes :

Le développement urbain de Sept-Saulx s'illustre dans les formes urbaines observées sur le territoire. Selon la cartographie ci-dessous, on observe sur le territoire de Sept-Saulx des constructions héritées du patrimoine bâti ancien :

- Les édifices monumentaux identitaires sont l'église, la mairie, le moulin... (édifices présentés dans le portrait du patrimoine local de la commune)
- Un centre ancien d'origine rurale,
- Des fermes urbaines ;

Comme évoqué ci-avant, la commune a connu une période d'extension récente de son urbanisation que l'on observe par la multiplication des maisons individuelles marquant le processus de périurbanisation :

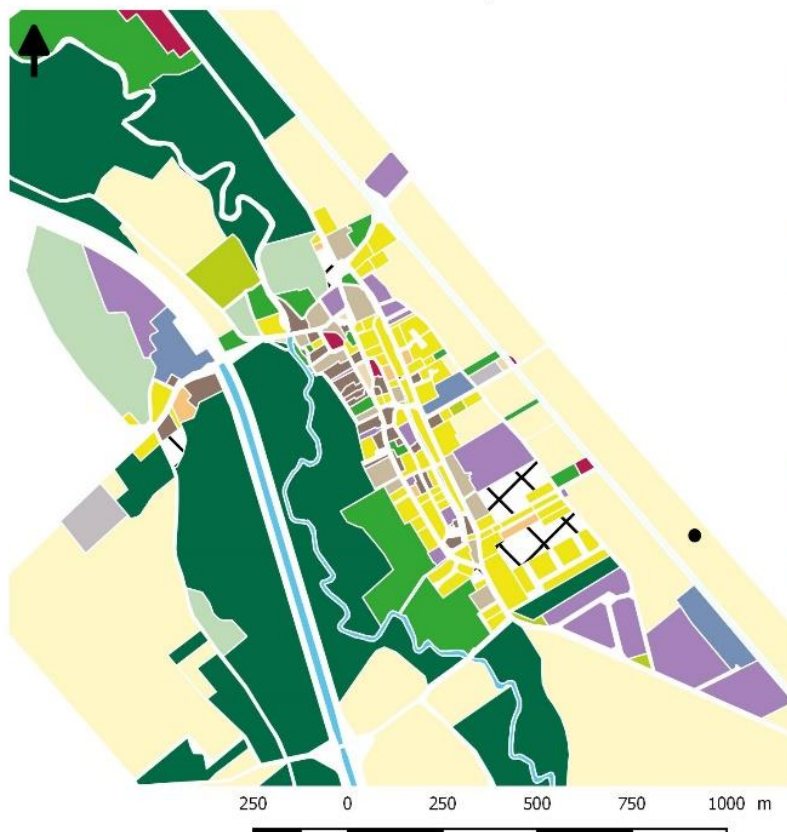
- Des ensembles de maisons groupées,
- Des pavillons discontinus peu denses.

Des formes urbaines relatives aux activités économiques, aux équipements publics s'observent également : les ensembles de grands bâtiments de type hangar et un bâti isolé de grande dimension, le château d'eau... Ces éléments bâtis ne seront pas décrits, tant leurs formes et leurs dimensions sont dépendantes de la nature de l'activité, de l'équipement, de leur fonction...

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

66

Les formes urbaines observées à Sept-Saulx



Légende

- Edifice monumental identitaire
- Centre ancien d'origine rural
- Bâti vigneron, ferme champenoise
- Bâti isolé de grandes dimensions (école, tour..)
- Ensemble de maisons groupées
- Pavillon discontinu peu dense
- Ensemble de grands bâtiments (type hangar ou halle)
- Espace vert, sportif et de loisir
- Place à dominante minérale
- Cimetière
- Grand jardin privé
- Jardin ouvrier, potager; familiaux
- ∨ Espace libre, en mutation
- Espace boisé
- Espace naturel ouvert
- Espace agricole
- Espace viticole (AOC)
- Hydrographie
- Faisceau d'infrastructure

Sources: BDORTHO, TOPO 2016 IGN

- Les centres anciens d'origine rurale :

La forme bâtie est homogène ou composite en cœur de village, compacte sur les axes principaux et composées de maisons de ville, de granges...

La mixité est fonctionnelle sur les axes majeurs (commerce et service, artisanat, habitat, jardin potager, verger), et à vocation dominante d'habitat individuel sur les voies secondaires.

L'implantation bâtie est le plus souvent en alignement sur la voie et plus ou moins en continu, sur au moins une limite séparative.

La parcelle est de forme et de taille variée. **La densité bâtie** est forte avec des emprises au sol moyennes et une hauteur variable de R à R+1.



- Des fermes urbaines :



La forme bâtie est compacte et homogène, avec un grand porche d'entrée. Sa composition est marquée par plusieurs grands corps bâtis de forme rectangulaire, encerclant une cour intérieure dédiée aux activités agricoles.

La mixité fonctionnelle est bien présente sur la parcelle avec plusieurs corps bâtis distincts : habitat, espace libre (potager, stockage...), et cour fermée ou ouverte par une clôture en maçonnerie haute...

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

67

L'implantation est réalisée en continuité bâtie, en limite séparative, et en alignement sur la voie... La parcelle est de grande taille et de forme variée (petite ou moyenne taille).

La densité bâtie est forte puisque les emprises bâties au sol sont moyennes à fortes, avec une hauteur homogène de R à R+1+C

Au sein du village, les rues et ruelles sont étroites, aux trottoirs exigus et se terminent parfois en impasse. Le bâti, majoritairement à l'alignement du domaine public, est complété par de hauts murs de clôtures qui renforcent la minéralité de l'ensemble. La présence de portes cochères (cf photographie ci-contre), entrées d'anciennes fermes ou d'exploitations encore en activités, attestent de la forte activité agricole de la commune et du souci de préservation des éléments architecturaux d'antan de la part des propriétaires.

Les particularités de l'architecture locale (de reconstruction d'après-guerre) du bâti ancien sont entre autres :

- La reprise du volume du bâti ancien détruit (le gabarit des voies a été maintenu),
- Le maintien du gabarit ancien des voies, les portes cochères (arcs en plein cintre, en anse de panier, droits... entrée à pilastres),
- L'utilisation de structure métallique (linteaux et cache-boulons),
- La brique en parement et de riches éléments de modénatures : bandeaux de brique pour souligner le soubassement et les étages, brique polychrome (claire et rouge), calepinage des briques et/ou pierre, ...
- Les couvertures en tuile mécanique de terre cuite rouge à côtes (+tuile plate petit format) et quelques lucarnes sur les toitures,
- Les clôtures en mur en pierre calcaire surmonté d'une grille ou mur plein,
- L'implantation pignon sur rue avec cour perpendiculaire ou recul avec cour devant et mur plein avec porche.



L'ensemble de ces caractéristiques ne semble pas menacé à Sept-Saulx au regard de leur valorisation par les propriétaires occupants. Le périmètre de protection des abords des monuments historiques de 500 m autour de l'église a permis de maintenir les caractéristiques architecturales du centre-ancien. **Cependant le maintien de la composante minérale du centre ancien est un enjeu pour le développement futur du village afin de préserver le paysage local pour les générations futures.**

Les années 70 voient le développement d'habitations sur sous-sol et disposant de toitures à 4 pans tandis que les années 80 sont marquées par l'utilisation de tuiles mécaniques de ton brun, d'une pente de toiture accentuée et de débords en façade... C'est l'essor de la maison dite pavillonnaire implantée en cœur de parcelle, modèle de composition en rupture avec les principes généraux d'urbanisation précédents. Cette urbanisation donne un caractère de faible densité, une uniformité de l'architecture. Elle se traduit par un habitat individuel (maison) généralement centré sur la parcelle (au milieu d'un jardin privé) et par une construction dite « traditionnelle » en parpaings enduits avec toit à deux voire plusieurs pans. Les années 90 – 2000 développent des maisons au dessin plus simple et géométrique.

Ces formes urbaines à la densité plus lâche sont en opposition avec le bâti ancien minéral. En effet le tissu pavillonnaire est allié au jardin, ornement plus conséquent que dans le centre ancien, et offre au paysage des franges urbaines récentes un caractère plus verdoyant. Cette caractéristique paysagère est à maintenir et à valoriser.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

68

- Des pavillons discontinus peu denses.



Maisons individuelles

La composition aérée de cette forme est plus ou moins homogène, les maisons individuelles sont identiques ou bien distinctes, formant un tissu urbain très lâche et monofonctionnel (vocation à dominante d'habitat). Le front bâti ne structure pas l'espace public. Les caractéristiques prégnantes sont l'absence de point de repère et d'aménité ainsi que la forte place de la voiture.

L'implantation bâtie est en retrait de la voie, en alignement sur une limite séparative, ou le plus souvent au cœur de la parcelle. **Le parcellaire** est de forme relativement homogène, de taille variable : jardin devant et derrière.

La densité bâtie est très faible sur cette forme urbaine car l'emprise bâtie au sol est faible, ainsi que la hauteur (homogène) de R+Combles à R+1(+C).

- Des ensembles de maisons groupées.



Maisons d'habitation groupée

La forme bâtie est homogène et organisée de maisons groupées par 2 ou jumelées à l'architecture identique. L'ensemble structure l'espace public.

Il s'agit d'un tissu monofonctionnel répondant au besoin en matière d'habitat (sous la forme individuel).

L'implantation bâtie est alignée en léger retrait identique de la voie (avec jardin avant ou espace de transition), sur une limite séparative. **Le parcellaire** est de petite taille, de forme régulière, rectangulaire ou en lanière.

La densité bâtie est plus élevée au regard de l'emprise bâtie au sol modérée/ forte et des hauteurs observées très régulièrement (plus souvent R+1, R+2).

Le village est le fruit de constructions édifiées au coup par coup le long des axes principaux de communication mais également d'un processus de densification s'exprimant au fur et à mesure, par la réhabilitation du bâti ou la rénovation urbaine. Les constructions nouvelles s'inscrivent dans des opérations de lotissement ou en remplissage de disponibilités foncières.

D'un point de vue qualitatif, il est important de préserver la cohérence et la logique de chaque ensemble tout en permettant son insertion dans l'environnement urbain existant, afin de constituer un cadre urbain cohérent. C'est pourquoi l'enjeu de prise en compte des formes urbaines identifiées à Sept-Saulx est fort (notamment pour la poursuite de la densification du village) afin de valoriser les caractéristiques architecturales du bâti ancien et la qualité environnementale des pavillons plus modernes.

Les enjeux à relever :

- Le maintien de la morphologie de la commune et la qualité architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis au regard des formes urbaines.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le patrimoine urbain, architectural et culturel

Afin de conserver pour les générations futures, les éléments historiques et culturels du village, l'ensemble des édifices ci-dessous (témoignant de l'histoire locale) sont à préserver.

69

Les éléments remarquables composant le patrimoine bâti et culturel

- Le bâti ancien à préserver :

Le bâti ancien dispose des caractéristiques architecturales de la Reconstruction d'Après-Guerre.

La mairie de Sept-Saulx est l'exemple de cette architecture locale.



Mairie de Sept-Saulx

Le bâti ancien, plus particulièrement les fermes urbaines disposent d'une qualité architecturale caractéristique de la Champagne Crayeuse. Certains ensembles bâtis sont bien préservés et traversent les âges. C'est le cas de l'établissement le « Cheval Blanc », crée par Alcide Lefèvre en 1900. Le bâtiment a été rénové en préservant les éléments de typicité locale, comme la porte cochère.



Cheval Blanc de Sept-Saulx



Le Cheval Blanc, Sept-Saulx

L'ancien moulin a été restauré. Il fait partie intégrante des éléments du bâti ancien encore existant à ce jour. Il constitue un élément d'intérêt patrimonial représentant la domestication de la force motrice de l'eau dans divers usages de la vie quotidienne comme moudre le grain par exemple.



Moulin de Sept-Saulx

Le moulin de Sept-Saulx fait partie du patrimoine vernaculaire communal.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

70



Eglise St-Basle, Sept-Saulx

- Les Monuments Historiques à protéger :

En raison de leur valeur patrimoniale, artistique ou historique, certains immeubles sont protégés par un classement (arrêté ministériel ou décret en Conseil d'État) ou une inscription (arrêté du préfet de région ou du ministre chargé de la culture) au titre des monuments historiques.

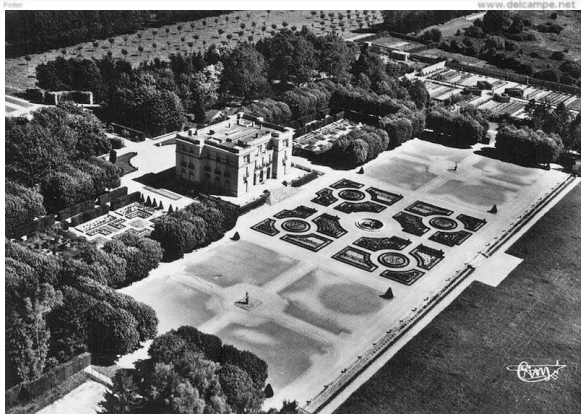
L'église Saint-Basle, classée Monument historique depuis le 5 octobre 1920, est située au cœur du village, dans le centre ancien.

D'architecture romane, l'église est dédiée à Saint Basle avec deux autels à Saint Eloi et à Saint Jean. **Elle appartient en grande partie au XIII^{ème} siècle.** L'église fut à maintes fois restaurée : « la charte de 1170 constate en effet que des matériaux avaient été rassemblés pour la restauration de l'ancienne église, ce qui explique l'ancienneté de quelques portions de l'édifice ».¹⁸

Le château de Sept-Saulx et son parc sont classés et inscrits Monument historique depuis le 8 novembre 2000. Situé à l'écart du village, le château fut construit entre 1928 et 1930 par l'architecte Louis Süe pour Edouard Mignot, créateur des magasins d'alimentation "Comptoirs français".



A l'intérieur, la salle à manger est la pièce la plus intéressante pour son décor ; c'est également la seule pièce voûtée. Le salon est de style néo-XVIII^{ème}. Le parc a été conçu en même temps que le bâtiment, par le paysagiste Jean-Claude Nicolas Forestier, conçu dans le même classicisme épuré que le château.



Le château, Sept-Saulx

Ces deux édifices sont concernés par une servitude d'utilité publique au titre de la protection des abords des monuments historiques. Ainsi, les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique aux immeubles situés dans un périmètre dit « délimité » c'est-à-dire un périmètre adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire. Ces périmètres concertés et raisonnés permettent une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants.

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci. Ces périmètres ont

¹⁸ <https://www.catholique-reims.fr/saintbasle-lavesle-sourcesvives/sept-saulx/>

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

71

vocation à être transformés en périmètre délimité des abords (PDA). C'est le cas de Sept-Saulx, ces périmètres de 500 m sont en cours de modification.

Les travaux projetés dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorité préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte au monument historique ou aux abords.

▪ Le patrimoine de mémoire

D'autres sites sont porteurs d'intérêts sur le territoire. Ils ont été édifiés en mémoire d'un passé ayant fortement impacté l'histoire de France.

La nécropole de Sept-Saulx a été créée en 1915 lors de la bataille de Champagne, pour regrouper des corps exhumés des cimetières de La Veuve, de la Ferme de Moscou, du Mont de Billy, de Baconnes.¹⁹ On y trouve la tombe du général VAN WAERTMEULEN, mort pour la France, le 16 juillet 1918. Elle a été aménagée en 1923 puis 1988. 3 045 soldats français tués au cours des deux guerres y sont exhumés (dont 2 soldats français tués au cours de la 2nde guerre mondiale).



La nécropole, Sept-Saulx



La borne, Sept-Saulx

Le tracé de l'ancienne voie romaine plus particulièrement la borne rappelant les bornes milliaires est située au bord de la D35, en limite avec Mourmelon-le-Petit et Baconnes. Monument élevé par Napoléon III, cette borne a été installée pour marquer l'ancien tracé de la voie romaine.

Au-delà de l'enjeu de préserver ces éléments historiques et culturels pour le transmettre aux générations futures, la qualité des paysages, autant à caractère urbain que naturel devra être maintenue à leurs abords.

L'ensemble de ces éléments ont un intérêt touristique indéniable. Ainsi il convient de poursuivre la valorisation de ces éléments vecteurs d'attractivité et l'aménagement de leurs abords.

Le patrimoine archéologique

Les futurs projets d'urbanisation et la localisation des aménagements doivent prendre en compte le potentiel archéologique du territoire.

Un arrêté préfectoral détermine des secteurs géographiques, où sont précisés les zones et les seuils de surfaces à partir desquels les dossiers d'aménagements seront automatiquement instruits par le service de prévention archéologique.

La détermination de ces zones et/ou seuils de surface est élaborée sur la base d'un certain nombre de critères, tenant compte à la fois de l'état des connaissances scientifiques et de la notion de présomption

¹⁹ <http://www.cndp.fr>

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le fonctionnement écologique du territoire et la biodiversité

73

Les espaces agricoles

Le territoire de Sept-Saulx est composé de presque 57% d'espaces dédiés à l'activité agricole. L'ensemble couvre plus de 1000 ha. Les milieux agricoles de Sept-Saulx sont composés des terres arables (labourées ou cultivées) et des chemins permettant l'accès aux exploitations et d'espaces dédiés au stockage agricole en plaine.

Les terres de grandes cultures :

Les terres arables sont utilisées principalement pour la culture céréalière comme l'illustre la cartographie du registre parcellaire graphique ci-dessous. L'utilisation des parcelles agricoles en 2017 (relevé non exhaustif – système déclaratif pour la PAC) se répartit entre la culture du blé tendre, du colza, du maïs grain, l'orge et d'autres cultures diverses. Certains espaces sont laissés en gel.



IGN, Registre parcellaire graphique

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

74

L'ensemble de ces espaces sont ouverts, ainsi ils forment un paysage dit d'openfield.

Les grandes caractéristiques de ce paysage sont l'uniformité des parcelles, morcelées en lanières, orientées parallèlement aux chemins d'accès. L'absence de clôtures, de boisements, de haies, d'arbres dans les champs révèlent ce caractère « ouvert ».

Les terres de grandes cultures sont des espaces à faible valeur écologique. A titre d'exemple la flore de Champagne Crayeuse (caractéristique de ce paysage d'openfield) n'y est plus représentée que le long de quelques bordures et de chemins de parcelles. Il y a peu d'éléments naturels dans l'ensemble ce qui peut impacter l'état sanitaire des espaces agraires.

La qualité des eaux souterraines est impactée par l'usage des produits phytosanitaires. Aucun « filtre vert », hormis les bandes enherbées, ne permet la réduction du transfert de ces polluants dans la nappe. Les bosquets et boisements permettent le ressuyage des terres par l'effet pompe des racines, des arbres et des arbustes. Les couverts permettent le dépôt de débris de végétaux de surface et la présence d'humus fixe les substances organiques et minérales. D'une manière générale, le rôle épurateur joué par la végétation est peu présent sur le territoire et ne limite pas de surcroît la pollution des eaux de surfaces ou souterraines par les nitrates.

La qualité des sols est menacée puisque sans couverts ou racines, les champs ne sont pas protégés contre l'érosion (hydrique) notamment au sud du territoire. Le manque d'enracinement dense diminue la porosité du sol et limite l'infiltration de l'eau. L'absence de matière organique en décomposition ne permet pas d'enrichir les sols. L'absence de végétation accentue les effets du lessivage des sols. Certains éléments nutritifs pour les cultures (Nitrates, Ca^{2+} , K^+ ...) doivent être compensés par l'apport d'engrais.



Etendue agricole, Sept-Saulx, AUDRR

Le territoire de Sept-Saulx dispose d'une couverture végétale bien développée, quelques îlots de boisement ponctuent la plaine agricole. Les couverts fleuris, les bandes enherbées sont les marques d'une agriculture de plus en plus soucieuse de l'environnement et des paysages. Il y a cependant peu de haies sur le territoire. Le maintien de ces éléments et leur développement sont à encourager pour assurer la qualité des systèmes agraires.

Les chemins agricoles :

Les chemins agricoles maillent le territoire de Sept-Saulx. Ils permettent l'accès et le déplacement des engins agricoles sur le territoire. Plus qu'un enjeu économique, les chemins structurent le grand paysage. Ainsi leur maintien est primordial dans une démarche de développement durable ; ils concilient développement économique et préservation environnementale. En effet, les bords de chemins forment un maillage important pour la circulation de la biodiversité. Ces structures herbacées renforcent les rôles des éléments fixes du paysage. Les fonctions environnementales et le rôle vis-à-vis de la biodiversité est d'autant plus important à Sept-Saulx au regard de l'agriculture intensive exercée sur le territoire.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

75

Ils assurent également une fonction de déplacement doux au sein du territoire car de nombreux chemins et sentiers sont empruntés par des randonneurs à pied, à vélo. Ces usages multiples (agricole, cheminements doux...) offrent de multiples itinéraires de découverte du territoire tout en facilitant l'accès aux terres agricoles et aux espaces forestiers. Les chemins entourant le village ont un enjeu de maintien fort au regard des pressions exercées aux abords de l'urbanisation.

Ainsi, assurer la qualité des milieux agricoles en matière d'aménagement passe par la conservation et le développement de la biodiversité au sein des systèmes d'exploitation notamment. Le maintien et le développement des chemins agricoles permettent de répondre à la problématique principale des déplacements agricoles, offrant un support potentiel de développement d'une Trame Verte et Bleue (TVB) locale.

Les enjeux à relever :

- La conservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : ressources économiques et environnementales à valeur patrimoniale
- La qualité des espaces agraires

Les espaces naturels et forestiers

Le territoire communal est concerné par des milieux identifiés comme naturels, semi-naturels (au regard de l'artificialisation du territoire) ou non dédiés aux fonctions agricoles. Ce sont des espaces favorables à la biodiversité.

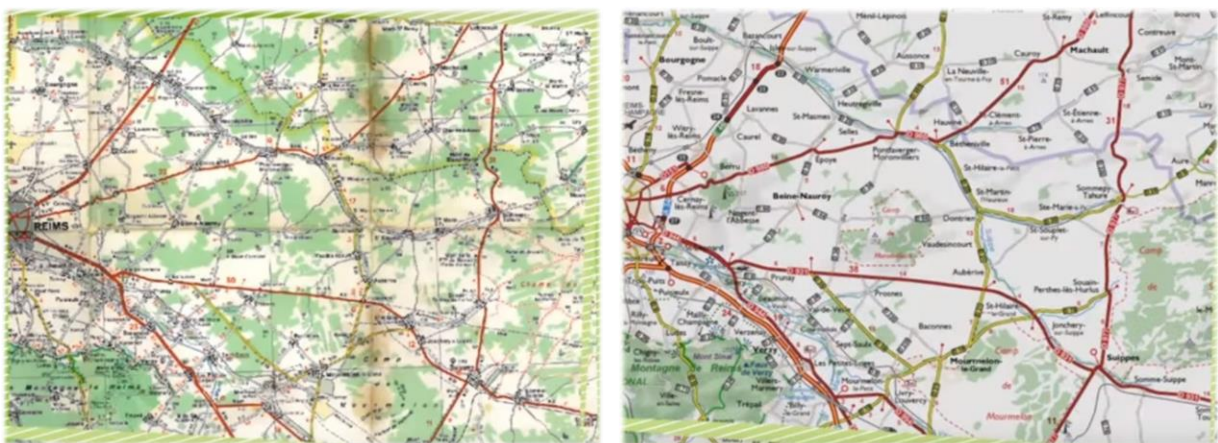
Les espaces naturels boisés et forestiers

Les espaces boisés et forestiers sont localisés sur la totalité du territoire. Ils occupent plus de 35,6% des espaces naturels et forestiers de Sept-Saulx. Ils sont composés d'une diversité d'essences.

- Les massifs forestiers

Les bois et forêts appartiennent sur Sept-Saulx à la « sylvoécocorégion » de la Champagne Crayeuse.

Couverte de pins au XVIII^{ème} siècle, la région a connu, depuis le Néolithique, diverses périodes de défrichement et de reboisement. Ses sols légers, faciles à cultiver en raison du faible relief et de leur plasticité, ont subi un défrichement massif dans les années 1950. Mais remembrement et défrichement exposent les sols aux effets des averses et des vents violents: l'érosion éolienne emporte localement un volume important de sol. Les futaies de pins et les bosquets se détachent sur fond de champs de céréales et sont en constante régression.



Carte IGN de 1950 et d'aujourd'hui, le remembrement et la « déforestation » de la Champagne Crayeuse

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

76

Le niveau trophique est neutrophile à neutrocalcicole et les espèces rencontrées en forêt de production sont exigeantes en eau. Les sols ont un profil à texture principalement limoneuse avec apparition rapide de la craie, mais ils sont généralement profonds car la craie est une roche meuble. En revanche, ils sont poreux et souvent non favorables au développement des racines des arbres, du fait de leur faible réserve en eau et de leur excès de calcaire actif.

La cartographie ci-dessous illustre, entres autres, les forêts fermées présentes à Sept-Saulx.



IGN, Carte forestière V2

Sur le territoire, il est observé plusieurs massifs forestiers. L'Institut National de l'Information Géographique et Forestière le décrit comme une mixité de populations forestières. Il n'y a pas de forêt publique.

- A l'Est, deux massifs forestiers composés de mélange de conifères prépondérants et feuillus, de pins sylvestre pur, de pins noir pur... structurent le paysage et forment un habitat et un refuge pour la biodiversité locale, notamment les oiseaux. Ces deux ensembles forestiers sont exploités pour le bois. Ces espaces forestiers disposent de plans simple de gestion assurant leur maintien et la valorisation de la forêt. Cette particularité de gestion doit être prise en compte.
- Les espaces rivulaires de la Vesle et du canal sont fortement plantés. Ils sont composés d'un mélange de feuillus majoritairement, de landes et de peupleraies pour le cas de la Vesle. Ces boisements sont situés en fond de vallée, où le milieu est frais et la présence d'eau à proximité, en permanence conditionne la végétation.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Bièn que cet espace boisé soit fortement artificialisé (infrastructure de transport terrestre et d'énergie notamment), le couvert végétal est à maintenir et à valoriser pour assurer la qualité sanitaire et le fonctionnement écologique du territoire (il filtre l'air, épure et maintien les sols...).

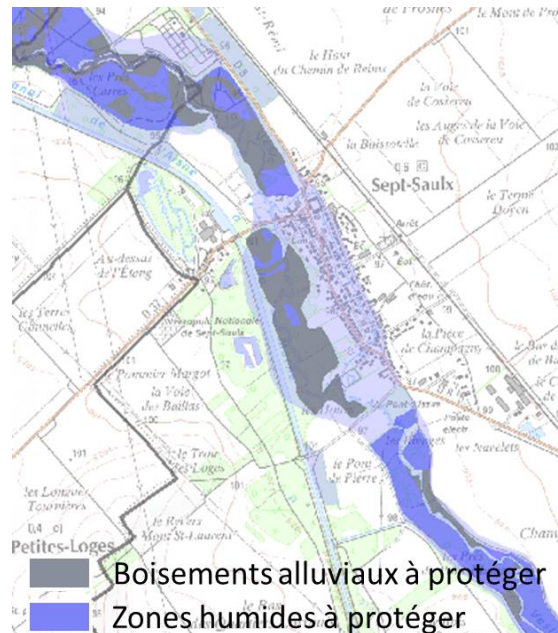
Quelques forêts sont morcelées soulevant la problématique d'une gestion durable et efficace des milieux forestiers (multiplicité des propriétaires) et du maintien de ses qualités environnementales. C'est pourquoi, la commune disposait de boisements protégés au titre des espaces boisés classés dans son document d'urbanisme antérieur assurant la préservation des ensembles boisés depuis plus de 30 ans.



Massif boisé composé de feuillus aux abords du canal, ripisylve de la Vesle, forêt de conifères dans la plaine, AUDRR

Certains boisements sont hygrophiles notamment l'ensemble des boisements alluviaux illustrés sur la carte ci-contre.

Plusieurs peupleraies occupent la vallée de la Vesle. De par sa faible densité et son cycle de production rapide, la peupleraie permet l'expression d'une flore variée et évolutive entre la prairie et la forêt. Néanmoins elle peut entraîner la disparition d'espèces plus exigeantes vis-à-vis du milieu, notamment pour la lumière. Plus localement, les peupleraies font partie intégrante du paysage de la Vallée de la Vesle et permettent le développement économique et social d'une filière de proximité (en générant des travaux de plantation, de taille, d'élagage, d'entretien du sous étage...).



Boisements alluviaux, CARMEN, DREAL

D'un point de vue environnemental, à défaut d'autres boisements plus diversifiés, les peupleraies peuvent contribuer à l'amélioration de certaines liaisons écologiques (notamment pour les mammifères et certains insectes) et de la qualité de l'eau (zone tampon). Par ailleurs le peuplier étant une espèce à croissance rapide, la peupleraie stocke rapidement du carbone.



Peupleraie à Sept-Saulx

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

78

Enfin, transformés dans des entreprises locales, les produits issus du bois de peupliers locaux, affichent un bilan de carbone très réduit, en comparaison des bois d'origines plus lointaines.

D'une manière générale, l'ensemble des forêts a une fonction de régulation du climat, de purification de l'atmosphère, de milieu de vie pour la flore et la faune, ... En plus de produire l'oxygène nécessaire à notre respiration, la forêt modifie notre environnement en réduisant la pollution physique de l'air. Les forêts sont des filtres naturels très efficaces, elles captent les poussières en suspension dans l'air, les retiennent et les retournent au sol. Par exemple, une forêt de bouleaux d'un hectare peut capter jusqu'à 68 tonnes de poussières.

La forêt réduit la fréquence et la densité des phénomènes de condensation telle que le brouillard. La forêt joue aussi un rôle protecteur contre la pollution chimique de l'air. Elle crée un obstacle aux vents et entraîne des phénomènes de turbulence qui ont pour effet de diluer certains polluants chimiques mais également d'atténuer les nuisances sonores. Son efficacité à absorber les bruits dépend de sa structure. La capacité du peuplement à absorber les sons augmente avec la densité de la végétation et du sous-bois, en fonction du degré de fermeture du peuplement. Les forêts offrent également une protection, à divers niveaux, contre plusieurs événements naturels tels que les inondations par exemple. Le couvert forestier atténue considérablement les chocs thermiques et la déshydratation due au vent. La végétation est aussi très utile pour lutter contre l'érosion, les racines de la végétation aidant à maintenir le sol en place.

Ainsi, l'ensemble des îlots boisés et forestiers constitue des réservoirs de biodiversité ayant également des incidences sur la santé publique et sur l'économie locale. Pour la diversité de ces fonctions, la préservation des espaces forestiers structurant est un enjeu fort du territoire (régulation du climat, de purification de l'atmosphère, de milieu de vie pour la flore et la faune, contrer l'érosion, protection contre les inondations etc.). Afin de conserver les potentialités agricoles de la région, il reste nécessaire de maintenir un état boisé, tant pour lutter contre l'érosion éolienne et le ravinement des terres que pour assurer une protection des cultures contre le vent.

L'enjeu de préservation du couvert boisé du territoire est fort mais à proportionner au regard du type de boisement, de son rôle et sa qualité sanitaire.

- Les haies, les alignements d'arbres et la ripisylve de la Vesle

Structure arborée linéaire composée d'arbustes et de buissons, de taillis et de cépées, d'arbres têtards, d'arbres de haut jet ou encore d'arbres morts, la haie se développe sur un tapis de végétation herbacée. Les haies sont peu représentées sur le territoire. Quelques haies relictuelles accompagnent le tracé des infrastructures comme la voie de chemin de fer.

La haie présente pourtant un fort intérêt floristique dès la plantation, puis au fil du temps s'installent d'autres espèces de fleurs sauvages, lianes... La richesse floristique de la haie augmente avec la diversification des strates végétales. Suivant la localisation et l'utilisation, on peut retrouver des espèces de landes, de prairies ou de forêts en proportions variables. La diversité des micro-habitats dans les haies permet donc l'existence d'un grand nombre de plantes qui vont-elles-mêmes créer des micro-habitats pour d'autres espèces végétales mais aussi animales dans les feuillages, les troncs... Cette production primaire constitue le début de réseaux trophiques, chaînes alimentaires mettant en jeu un grand nombre d'espèces, en commençant par les invertébrés.

Par leur rôle de corridor, les haies servent également à la progression de plantes forestières, notamment lorsque les haies sont connectées à des boisements. Elles permettent également l'intégration de la biodiversité dans les systèmes d'exploitation agricoles.

La haie permet de freiner le ruissellement de l'eau, facilite l'infiltration et participe à l'épuration de l'eau. La haie rompt la monotonie des paysages par la diversité des formes et de couleurs et peut participer à l'amélioration de la qualité de vie des ruraux en facilitant l'intégration des bâtiments ou d'infrastructure dans le paysage. Elle intervient au même titre que les espaces forestiers sur la capture et la séquestration du CO₂ (puits carbone).

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

79

Enfin la haie participe à la lutte contre l'érosion des sols en favorisant, par exemple, par l'abaissement de la vitesse des eaux de surface, la diminution de l'érosion des terres agricoles, et en assurant la protection des berges des cours d'eau. Ces haies sont plus spécifiquement appelées « ripisylves ».

La ripisylve dispose d'une structure linéaire comme les haies communes, mais ont la particularité d'accompagner le tracé du cours d'eau. La différence se trouve dans la nature des essences végétales la plupart du temps hygrophile. Comme évoqué précédemment, la ripisylve contribue à l'amélioration de la qualité des cours d'eau grâce à son rôle épurateur. En outre, elle limite les pollutions directes et diffuses, contribue à la lutte contre l'érosion des berges (réduction de l'impact des crues) et crée un effet « brise vent ».



Ripisylve de la Vesle

La présence d'ombres permet aussi de limiter le réchauffement des cours d'eau et contribue au maintien des peuplements piscicoles.

Ainsi tout comme la haie, la ripisylve des cours d'eau constitue des réservoirs de biodiversité riches et diversifiés à préserver.

Les arbres marquent le paysage de leur silhouette et jouent indéniablement un rôle écologique majeur, pour la survie de certaines espèces, leur reproduction, leur développement et leur déplacement. Leur présence contribue à diversifier les niches écologiques offertes aux animaux et à la flore.



Alignements d'arbres, place de la mairie, AUDRR

Ainsi ces arbres servent de perchoirs pour de nombreux oiseaux, notamment les rapaces qui contribuent à réguler les populations de campagnols des champs. L'intérêt pour la biodiversité de ces arbres est à rapprocher de celui des haies.

L'ensemble de ces espaces boisés, forestiers ont un intérêt écologique fort dans l'ensemble paysager de la Champagne Crayeuse (faunistique et floristique). Ils forment un puits de carbone et un réservoir de biodiversité des milieux boisés d'échelle locale puisqu'ils constituent gîtes, refuges, sources d'alimentation et lieux de reproduction pour les oiseaux, zones de refuges, de reproduction pour certains mammifères et favorables à l'ensemble des insectes y compris les auxiliaires.

La qualité sanitaire de ces milieux est indubitablement liée à la nature et à la fréquence de l'entretien de ces sites et aux variétés des espèces implantées. La diversité biologique des forêts est à maintenir pour ne pas dégrader le biotope présent dans le cas d'exploitations forestières de ces espaces. Ainsi, les pratiques d'exploitations et d'entretiens influencent le bon état sanitaire de ces espaces forestiers.

Ainsi dans le contexte géographique de la Champagne Crayeuse, présentant un taux de boisement de 6,4%, la commune enregistre un taux de boisement de 27,98%, (le taux de boisement moyen national est de 28 %). Ces îlots de forêts sont à préserver et à restaurer.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

80

Les espaces ouverts :

Les espaces ouverts sont les milieux non boisés de types pelouses, prairies, marais... Les milieux ouverts apportent une diversité très importante au sein des espaces boisés et forestiers, des espaces naturels au sens large. Ils présentent un grand intérêt pour les insectes (Mante religieuse, espèces protégées comme l'Azuré du Serpolet...), pour les oiseaux (Alouette, Pie grièche écorcheur...), et pour la flore et la faune en général. Les pelouses calcaires abritent une variété importante d'espèces d'Orchidées parfois rares. Les milieux prairiaux sont supportés par des sols relativement épais conservant une bonne alimentation en eau, et ne subissant pas de déficit hydrique, au contraire des pelouses sèches qui se trouvent sur des sols très drainants, généralement superficiels et à très faible réserve en eau.

Sur la commune de Sept-Saulx, les prairies naturelles sont principalement localisées aux abords de la rivière. Quelques parcelles sont déclarées « prairies permanentes » au registre parcellaire graphique de 2016. L'ensemble des prairies du territoire est représenté sur la cartographie ci-contre.

A noter, la commune est concernée par le passage de ligne HT. Les espaces situés sous les emprises des lignes électriques constituent des zones de refuge et de reproduction pour la faune et la flore bien souvent malmenées par l'activité humaine, l'urbanisation et l'évolution des milieux agricoles. Ils sont à prendre en compte.

L'humidité du sol est donc un facteur de différenciation important des prairies, à partir duquel on peut distinguer différents types :

- Les prairies hygrophiles de bas niveau sont soumises à des inondations prolongées et restent franchement humides en été,
- Les prairies méso hygrophiles connaissent une période d'inondation plus courte, en raison d'une situation topographique plus haute que les précédentes,
- Les prairies mésophiles de haut niveau ont les sols mieux drainés et généralement non inondables.



A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Espaces ouverts sous ligne HT, à Sept-Saulx

Les prairies sont des associations végétales pérennes plus ou moins diversifiées qui peuvent se rencontrer sur l'ensemble des territoires. Leur composition, leurs intérêts en termes de biodiversité, de protection de l'eau ou de maintien d'unités paysagères sont parfois contradictoires avec l'intérêt pour l'exploitation agricole en termes de rendement, de qualité fourragère. La prairie peut être « permanente » ou temporaire pour la PAC ou la gestion de l'exploitation. Il existe une grande diversité de prairies, autant que de contextes pédoclimatiques (prairies inondables, humides, sèches...).

81

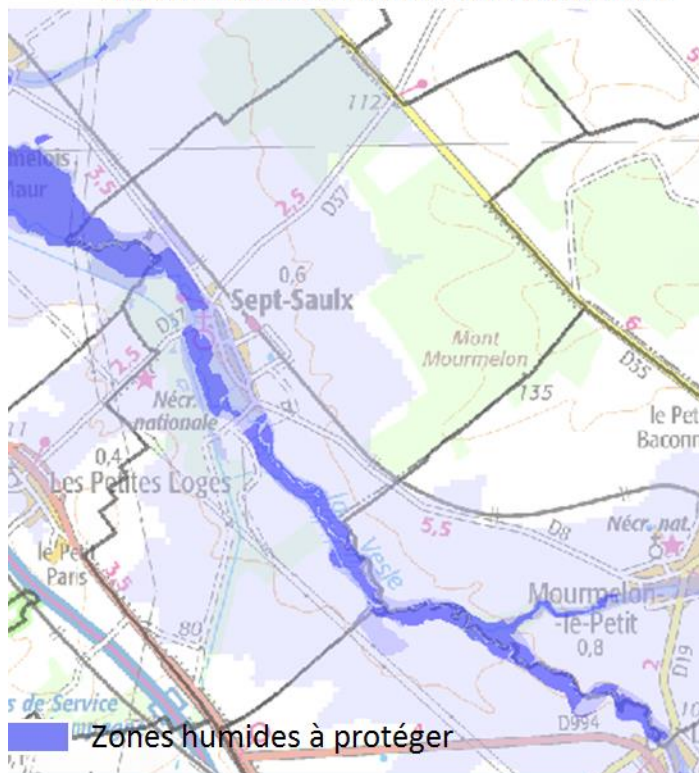
Dans tous les cas, son utilité environnementale est réelle mais son intérêt économique est directement lié à l'activité d'élevage et à son niveau d'intensification. Les surfaces de prairies ont beaucoup diminué durant les 50 dernières années.

Leur localisation par rapport aux ensembles agricoles, leur âge, leur implantation (semis, types de semences), leur niveau de fertilisation, les dates de fauche, les objectifs de qualité fourragère, leur hétérogénéité sont autant de facteurs qui induisent une plus ou moins grande richesse en termes de biodiversité. Les surfaces en herbe (en particulier les prairies naturelles) sont les plus favorables au maintien des espèces, qu'elles soient animales ou végétales, et jouent également un rôle important dans la préservation de la qualité de l'eau.

On retrouve des espaces ouverts à l'aplomb des lignes de transport d'électricité, ces milieux particuliers devenant le support du développement d'espèces des milieux prairiaux.

Les milieux humides avérés sont appelés « zones humides ». Ils peuvent prendre la forme de marais,

Zones humides et à dominantes humides



de tourbières, de prairies humides et sont des écosystèmes rares qu'il faut protéger. La description de la trame bleue et des relations avec les autres « trames » biologiques est proposée dans la partie « Trame verte et bleue » de ce présent rapport. Les prairies humides sont établies sur des terrasses alluviales ou en fond de vallée à proximité de cours d'eau. Ainsi, sur Sept-Saulx sont identifiés des milieux humides constituant un enjeu fort de préservation au regard de son caractère remarquable.

A ce titre, la DREAL Champagne-Ardenne dispose de cartographies régionales non exhaustives recensant les milieux humides²² du territoire. La cartographie ci-contre détermine des probabilités plus ou moins fortes de présence de « zones humides » (ne pouvant être avérées qu'après inventaire réglementaire selon le critère végétation ou pédologique listé dans l'arrêté ministériel du

²² La DREAL Alsace/Lorraine/Champagne-Ardenne différencie deux niveaux de « zones humides » :

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

24 juin 2008 modifié en application de l'article R211-108 du code de l'environnement).

82

Les secteurs les plus sensibles se situent près de la vallée de la Vesle, exutoire naturel des ruissellements des eaux pluviales qui sous-entend une saturation de ses abords proches. Ces secteurs sont protégés au titre de la « Loi sur l'Eau ». Les zones humides dites effectives sont délimités par l'analyse précise des sols et de la végétation présentes.

Les prairies humides sont composées d'une flore spécifique liée à une submersion hivernale temporaire due au recouvrement du sol par les crues, les eaux de ruissellement ou les précipitations. En fonction de l'importance des crues, les secteurs inondés peuvent avoir l'aspect d'un lac de faible profondeur (forte crue laissant pas ou peu de végétation hors de l'eau) ou d'un marécage (crue augmentant fortement l'humidité du sol mais laissant l'essentiel de la végétation émergée).

Les marais, les marécages et les tourbières sont des zones humides où la profondeur de l'eau est très faible et où la végétation aquatique occupe l'essentiel de la surface. Les eaux libres couvrent généralement moins de 10% des zones humides. Ce sont des lieux privilégiés pour l'alimentation des canards de surface et également pour leur reproduction.

Les marais et prairies humides constituent un territoire d'accueil privilégié pour tout un cortège d'oiseaux d'eau en période de migrations, d'hivernage et de reproduction. Ainsi il convient de préserver ces milieux sur le territoire.

La qualité des milieux ouverts peut être menacée par la prolifération de boisement spontané ou leur embroussaillage.



Zones humides à Sept-Saulx, AUDRR

Une Zone Humide ?

Souvent en position d'interface, de transition, entre milieux terrestres et milieux aquatiques proprement dits, les zones humides se caractérisent par la présence d'eau, permanente ou temporaire, en surface ou à faible profondeur dans le sol et par une végétation hygrophile au moins pendant une partie de l'année. Elles nourrissent et abritent de façon continue ou momentanée des espèces animales inféodées à ces espaces. En Champagne-Ardenne, elles se trouvent principalement en tête de bassin

- **Les zones humides dites "loi sur l'eau" (ZH effectives)** (échelle du 1/5000e au 1/25000e) : leur définition est suffisamment précise au regard de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques. Leur caractère humide a été défini selon le critère végétation ou pédologique listé dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement ;
 - **Les zones à dominante humide (ZDH - potentielles)** : terminologie non réglementaire utilisée pour définir des secteurs à forte probabilité de présence de zones humides et pour laquelle le caractère humide au titre de la loi sur l'eau ne peut pas être certifié à 100 %.
- Une étude a été réalisée sur le bourg de Sept-Saulx pour statuer de la présence de zones humides en annexe du présent rapport.**

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

83

versant, en bordure de lacs et dans les lits majeurs de cours d'eau. Ce sont généralement des bras morts, des mares, des marais, des landes humides, des tourbières, des forêts et prairies humides.

Les zones humides constituent des milieux naturels, qui possèdent des caractéristiques et des propriétés spécifiques leur permettant de rendre de nombreux services aux collectivités, notamment dans l'amélioration de la qualité et de la ressource en eau, dans la prévention des risques d'inondation et en leur fournissant également des aménités environnementales, culturelles et éducatives. Néanmoins les zones humides font l'objet d'une pression anthropique importante notamment l'urbanisation depuis une cinquantaine d'années, ce qui a entraîné une diminution de leur surface de plus de 50 % au niveau national.



Généralités sur les zones humides, DREAL Grand Est

L'ensemble des espaces ouverts permettent aux espèces animales et végétales de se déplacer et d'interagir entre elles plus favorablement sur des surfaces suffisamment importantes et diversifiées. Par exemple, les lisières forêts/cultures ou prairies/cultures offrent des milieux variés aux espèces qui ont besoin de plusieurs écosystèmes pour se nourrir ou se reproduire. Ces espaces sont clés dans les réseaux de continuités écologiques. Pour cela l'enjeu de préservation des milieux ouverts est fort sur le territoire notamment sur les espaces situés en transition d'autre milieux (urbain/agricole, agricole/naturel, naturel/urbain).

Ainsi bien que peu nombreux, les milieux ouverts, qu'ils soient secs ou humides, offrent une biodiversité riche et rare qu'il convient de préserver. Ces espaces doivent être protégés au regard des fonctions écologiques qu'ils cumulent, pour l'habitat remarquable qu'ils constituent, mais surtout dans le but de maintenir des îlots de biodiversité dans une entité paysagère dénuée d'éléments naturels.

La trame verte urbaine

L'ensemble des îlots bâtis récemment urbanisé, dispose d'un couvert végétal et de jardins bien développé. Les espaces verts couvrent sur ces îlots environ 70% de leur surface.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

84

Les jardins et potagers présents au sein du bourg de Sept-Saulx constituent autant de poches de verdure que d'îlots de biodiversité. Ils participent au verdissement de la commune fortement agricole mais constituent autant de refuges, d'habitat pour des espèces ordinaires (animales et végétales). Cela participe également au maintien des aménités environnementales du cadre de vie. Ils constituent la trame verte urbaine locale qu'il convient de valoriser et de conforter en agissant comme des microréservoirs de biodiversité.

Si les grands types de couverture du sol peuvent être appréhendés à partir d'images « ordinaires », c'est-à-dire panchromatiques noir et blanc ou couleurs naturelles, la distinction des feuillus et des résineux, voire de certaines espèces, n'est possible de façon fiable qu'à l'aide du proche infrarouge. Il en va de même pour le degré d'activité chlorophyllienne des plantes (débourrage, état sanitaire, etc.) ou pour une meilleure perception de l'humidité des sols.

L'image infrarouge couleur (IRC) est ainsi l'image la plus appropriée pour l'étude de la végétation, même si toutes les espèces arborées, arbustives ou herbacées n'y sont pas traduites par une couleur spécifique. (Source : L'image proche infrarouge : une information essentielle, L'IF n°25 du 2eme trimestre 2010).

En effet, l'image proche infrarouge du bourg de Sept-Saulx ci-dessous révèle l'état de la végétation, de la trame verte urbaine.



Comme énoncé précédemment, le traitement environnemental des lisières de contact entre les milieux (urbains, agricoles, naturels) est à rechercher afin de constituer un réseau fonctionnel permettant le

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

85

déplacement de la petite faune locale sur l'ensemble du territoire. La trame verte urbaine, constituée à la fois des espaces non bâtis aux abords des constructions le plus souvent végétalisés, des espaces verts d'accompagnement des espaces collectifs, des vergers, potagers... est à préserver et à développer notamment en confortant les éléments linéaires de végétalisation (de type haies) au sein du tissu urbain plus particulièrement sur les franges de l'urbanisation.

D'une manière générale, veiller à la qualité environnementale des espaces urbains est un enjeu fort. Les espaces verts, jardins... jouent également un rôle dans la gestion de la ressource en Eau sur le territoire (eaux pluviales infiltrées à la parcelle).

Les enjeux à relever :

- La préservation des habitats aquatiques et humides rivulaires (Trame bleue) notamment la fonctionnalité des zones humides et la qualité physico-chimique et biologique de la Vesle (et ses affluents) et de ses berges
- La valorisation du patrimoine naturel et forestier pour un développement durable (la gestion durable des espaces et l'entretien des milieux)
- La prise en compte des fonctions environnementales des espaces naturels (régulation du climat, qualité de l'air, lutte contre l'érosion, habitat pour biodiversité...)
- La préservation des espaces interstitiels entre agricole et naturel (prairies permanentes...)

La biodiversité de Sept-Saulx

L'Institut National du Patrimoine Naturel (INPN) recense plus particulièrement 665 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur le territoire.

La flore identifiée par l'institut national

D'après le conservatoire botanique national, les observations menées sur le territoire ont permis l'inventaire de 529 espèces floristiques à Sept-Saulx, la majeure partie étant indigène²³.

Toutefois, 25 espèces sont introduites dont certaines envahissantes. Une attention particulière doit être portée sur les plantations réalisées sur le territoire communal afin de ne pas les introduire. Les espèces envahissantes recensées sur la commune sont l'*Érable frêne*, la *renouée du Japon*, *Solidage du Canada*.

L'INPN recense également les espèces floristiques suivantes :

- 1 espèce Cryptogène : le chardon crépu
- 4 espèces domestiques : le Sainfoin à feuilles de Vesce, le Peuplier du Canada, la Poissette, la Vesce cultivée
- 1 espèce douteuse : le Thym précocé.



Thym précocé

Il est primordial de noter que **21 espèces floristiques** sont protégées (règlementées) soit par la réglementation européenne, soit par des mesures de protections nationales, régionales ou locales.²⁴

²³ Liste des espèces recensées sur la commune par l'INPN se trouve en annexes du rapport de présentation

²⁴ L'ensemble des inventaires floristiques et faunistiques ne sont pas exhaustifs.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

86

14 orchidées sauvages (orchis pyramidal, singe, pourpre, mouche, bourdon, moucheron, bouc, homme-pendu, la Grande listère, la Goodyère rampante, l'épipactis à Muller, l'épipactis à feuilles larges, l'épipactis rouge sombre, la Céphalanthère à grandes fleurs, l'Orchis vert)

Liste rouge européenne et liste rouge des Orchidées de France métropolitaine. Réglementée pour quelques-unes en Champagne Ardenne :



Exemple d'Orchidée : l'Orchis pyramidal



Epipactis de Müller

Épipactis de Müller (*Epipactis muelleri*) /

Espèce protégée, réglementée par la convention de Washington/ liste rouge France

Plante vivace de 30 à 50 cm de hauteur. Tige flexueuse, glabre à glabrescente à la base et nettement pubescente sous l'inflorescence. 5 à 10 feuilles caulinaires étroitement lancéolées, plus longues que les entre-nœuds, d'environ 12 cm la longueur et 3 cm de largeur, paraissant sur deux rangs ; limbe à bords sinueux, faiblement plié.

Espèce thermophile, de lumière ou de mi-ombre, et plutôt calcicole. On peut retrouver cette espèce dans les lisières forestières, les bois clairs, les pelouses calcicoles du territoire.

Laiteron des marais (*Sonchus palustris*) / **Espèce protégée, / liste rouge France/ Liste des espèces végétales protégées en région Champagne-Ardenne**

Grande plante vivace de 90 cm à 3 mètres, robuste, dressée, simple. Tige florifère creuse en dedans, glabre dans sa partie inférieure et moyenne, poilue-glanduleuse au sommet. Racine pivotante, renflée en fuseau (4-5 cm de diamètre). Feuilles assez étroitement lancéolées, denticulées acuminées ; les inférieures découpées en 2-4 lobes étroits, embrassantes, à oreillettes lancéolées aiguës ; les supérieures indivises et étroites.

Cette espèce croît au bord des eaux, dans les marais, les bois humides, les roselières, les peupleraies et lisières un peu rudéralisées.



Laiteron des marais



Laiche paradoxale

Laiche paradoxale (*Carex appropinquata*) / **Espèce protégée, / liste rouge France/ Liste des espèces végétales protégées en région Champagne-Ardenne**

Plante vivace de 40 à 80 cm de hauteur, cespiteuse, formant des touradons ; tiges dressées, grêles, scabres uniquement dans leur partie supérieure, triangulaires, à 3 faces convexes ; feuilles rudes sur les bords, de 1,5 à 3 mm de largeur, allongées et aiguës ; gaine foliaire des feuilles inférieures réduite à des fibres formant une masse noirâtre.

On retrouve cette espèce dans les marécages tourbeux, généralement en milieux alcalins.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Lin français

Lin français (*Linum leonii*) / Espèce protégée, / liste rouge France/ Liste des espèces végétales protégées en région Champagne-Ardenne

Plante vivace, glabre, de 10 à 40 cm de hauteur, à tiges souterraines plus ou moins ligneuses, se perpétuant par des bourgeons souterrains adventifs ; tiges simples, ramifiées au sommet, décombantes, étalées sur le sol à la maturation des fruits ; les tiges stériles sont densément feuillées. Feuilles moyennes et supérieures alternes, plus rarement opposées, sessiles, entières, linéaires-lancéolées, mucronées, dépourvues de stipules ; 1 à 3 nervures, marge entière et lisse (sans petites dents spinuleuses) ; les supérieures dressées, les inférieures plus courtes, plus rapprochées, étalées ou réfléchies.

87

La faune observée sur le territoire

L'INPN identifie une soixantaine d'espèces faunistiques dont :

- 96 espèces d'oiseaux (dont l'épervier d'Europe, la corneille noire, le bruant des roseaux, le pigeon ramier, le corbeau freux, la caille des blés, l'étourneau sansonnet, la chouette effraie, la buse variable et le faucon crécelle...)
- 6 espèces de poissons (dont le Gardon, la perche, la lote et le Brochet.)
- 18 mammifères (dont le mulot sylvestre, le chevreuil européen, le cerf élaphe, le campagnol roussâtre, le hérisson d'Europe, le chat forestier, le lièvre d'Europe, la Martre des pins, le campagnol des champs et le renard roux).
- 1 reptile : l'orvet fragile
- 1 écrevisse : l'écrevisse de Californie est une espèce introduite envahissante.
- 14 insectes et araignées (dont le Paon du jour, la Petite Tortue, L'aurore, le Bupreste à neuf tâches, le fadet commun, le Citron, le grillon des bois, l'Azurée de la Bugrane, le Minotaure et le Vulcain.)



L'Orvet fragile

La ligue pour les oiseaux (LPO) de champagne Ardenne complète cet inventaire et recense :

- Des oiseaux nicheurs

135 espèces d'oiseaux ont été observées sur le territoire de Sept-Saulx dont 31 sont nicheuses certaines comme la bergeronnette des ruisseaux, la corneille noire, la mésange à longue queue, la mésange bleue, la pie bavarde, le tarier pâtre, le busard cendré, le merle noir, le rougequeue noir par exemple.

Que ce soit les cultures, le bourg de Sept-Saulx, les boisements alluviaux ou bien les massifs forestiers de la plaine, qu'il soit diurne ou nocturne, les espèces d'oiseaux sont aussi diversifiées que le sont les milieux naturels présents sur le territoire.

Le martin pêcheur d'Europe, la Grande Aigrette, la Cigogne blanche, le Busard Saint-Martin, le Pic noir, la Pie-grièche écorcheur, le Sterne pierregarin sont protégés par la directive de 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages par exemples.



Bergeronnette des ruisseaux

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Des mammifères

88

23 mammifères sont recensés sur le territoire comme la belette d'Europe, le blaireau européen, le campagnol agreste, le campagnol des champs, le campagnol roussâtre, le chat forestier, le chevreuil européen, l'écureuil roux, le hérisson d'Europe, l'hermine, le lapin de garenne, le lièvre d'Europe, la martre des pins, le mulot sylvestre, le ragondin, le rat musqué, le rat surmulot, le renard roux ou bien la taupe d'Europe. La plupart de ces espèces sont protégées et/ou réglementées.

La martre des pins : observé en 2016 / **Espèce réglementée et sur liste rouge.**



La Martre des pins dispose d'un pelage brun. Ses pattes et sa queue sont plus foncés, sa tête plus claire. La bavette (à hauteur de la gorge et du haut de la poitrine) est jaune orangé et presque toujours d'un seul tenant. Ce trait distingue en général la martre de la fouine (bavette blanche et bilobée chez cette dernière). De près, d'autres critères la différencient de la fouine : truffe brun-noir, oreilles plus saillantes et bordées de jaune, plante des pieds très poilue. Observable dans les milieux forestiers.

Le lièvre d'Europe : observé en 2018 / **Espèce réglementée et sur la liste rouge.**



Le Lièvre d'Europe porte de longues oreilles se finissant par un bout noir. Le pelage dorsal varie du brun foncé au brun roux, les flancs sont plus clairs et le ventre blanc crème. Sa queue est noire dessus et blanche dessous. Il a de grandes pattes postérieures et ses yeux sont jaune foncé. Il est présent un peu partout en Europe. On le retrouve en milieux ouverts parsemés de buissons. Herbivore, il s'alimente préférentiellement de plantes vertes. Il gîte à même le sol, dans une petite dépression qu'il aura creusée.

- Des odonates & papillons

La ligue LPO recense deux espèces d'odonates sur la commune : l'Aeschne bleue et l'Anax empereur.

L'Aeschne bleue est une grande libellule au corps sombre, ornée de marques vert pomme, et bleu ciel sur l'abdomen des mâles. Les adultes sont observés de juillet à novembre.

Cette espèce a une génération par an, et serait parfois bivoltine. Les adultes s'observent surtout en individus isolés, les mâles patrouillant et recherchant les femelles à proximité des pièces d'eau. La présence de plus d'un mâle sur un site entraîne des affrontements. Les femelles pondent dans la végétation en décomposition qui borde les rives ou qui flotte sur l'eau.

19 espèces de papillons de jour et 9 espèces de papillons de nuits ont été observées sur le territoire, selon la LPO, on retrouve parmi eux :



L'Aeschne bleue

Le demi-deuil : observé en 2017

Le dessus des ailes est blanc ou crème avec des plages noires. Au niveau de l'aile antérieure, la cellule discoïdale est blanche sans dessin noir. Le dessous des ailes est identique mais les plages noires sont nettement plus claires. On observe une série d'ocelles au niveau de la bande submarginale. Les adultes se rencontrent de mai à septembre.



Demi-Deuil

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

89



Le Citron

Le citron : observé en 2019

Le dessus des ailes du mâle est jaune vif. Le dessous est plus clair avec un point brun rougeâtre situé dans la région discoïdale. La femelle est blanc-verdâtre. L'aile antérieure est falciforme alors que l'aile postérieure se termine par une pointe dans la partie médiane.

Cette espèce a une génération par an. Au printemps, les adultes sortent de leur site d'hivernage (arbustes, fourrés à feuillage persistant). Après l'accouplement, la femelle pond ces œufs isolément près des bourgeons éclatés de la plante hôte ou sous les jeunes feuilles. La chenille se nourrit de bourdaine et de nerpruns. La chrysalide est accrochée sur un rameau ou une feuille. La nouvelle génération apparaît au début de l'été. Les adultes sont floricoles et visitent un grand nombre de fleurs avant d'hiverner.



La Panthère

La Panthère : observé en 2019

La Panthère est un petit papillon jaune clair à jaune orangé, parsemé de taches foncées dont l'étendue varie d'un individu à l'autre et aussi selon les régions où il vit.

Autres insectes : La mante religieuse, le grillon des bois ont aussi été observés sur le territoire.

- Des poissons et écrevisses

La LPO ne recense aucun poisson sur le territoire, seule l'écrevisse rouge de Louisiane. Pour autant, l'institut national du patrimoine naturel répertorie 6 espèces de poissons (dont le Gardon, la perche, le chabot et le Brochet...).

Le Schéma Départemental de Vocation Piscicole renseigne sur l'état du peuplement piscicole du territoire.

Le tronçon de la Vesle à Sept-Saulx est composé de zones de frayères à truite fario particulièrement en aval du barrage de Sept-Saulx, en aval du radier du moulin. Les zones de frayère à brochet sont éparées plus particulièrement au niveau des zones humides rivulaires.

La qualité de l'habitat piscicole du lit mineur est faiblement diversifiée du fait de la monotonie naturelle des caractères physiques, facteur aggravé par les divers ouvrages hydrauliques favorisant les zones à faciès lentique. Cependant les sections à écoulement libre sont propices au recrutement des truites fario avec des zones de graviers éparées. Mais, leur accès peut être limité par l'infranchissabilité des ouvrages hydrauliques. L'ensemble des zones humides rivulaire offre aussi des zones favorables à la reproduction du brochet (débit maximal et très régulier en période printanière) bien qu'éloigné de son optimum thermique. La qualité de l'habitat piscicole est influencée.

Les observations réalisées sur la station de Prunay, commune riveraine de la Vesle, recensent 14 espèces avec une prédominance des espèces salmonicoles (truite fario, chabot, loche franche, loche de rivière, vairon, épinochette...). La présence de carnassiers (perche, brochet), de cyprinidés d'eaux vives (vandiose, chevaine) et d'eaux calmes (gardon) a été signalée.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

90

Le maintien des milieux naturels voire semi-naturels sur le territoire participera à la préservation des espèces locales.

Une attention particulière doit être portée :

- Sur la nature et les espèces constituant les plantations à réaliser sur le territoire afin de ne pas introduire d'autres espèces envahissantes et incompatibles avec le maintien des milieux naturels (secs, humides...).
- Sur le traitement des espaces, en valorisant les lisières, les haies, les alignements d'arbres, les massifs forestiers, les espaces ouverts constituant le patrimoine naturel du territoire.

Les enjeux à relever :

- Le maintien des conditions favorables à la protection de la biodiversité (faune/ flore) remarquable et ordinaire

Les continuités écologiques locales

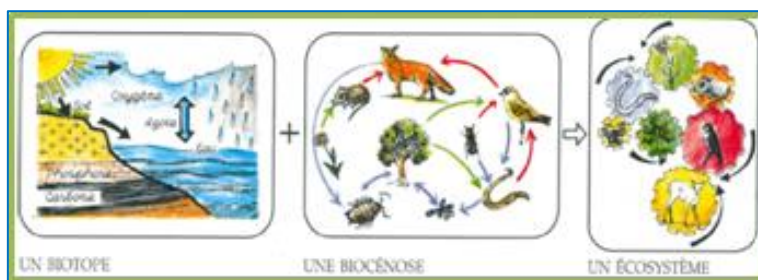
Un enjeu au service des territoires

L'analyse de l'état initial de l'environnement ne peut se faire sans aborder l'état de la biodiversité²⁵ du territoire et de l'écosystème²⁶. Le constat est fait, que sous l'action de l'homme sur son environnement, la biodiversité s'appauvrit et tend à disparaître. L'exploitation non durable des espèces sauvages, la pollution domestique, industrielle et agricole, l'introduction d'espèces exotiques envahissantes, le changement climatique, la destruction et la fragmentation des milieux naturels dus à une consommation trop importante des territoires naturels sont les principales causes de l'érosion actuelle de la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame Verte et Bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et de corridors qui les relient.

²⁵ La **biodiversité** est la diversité naturelle des organismes vivants. Elle s'apprécie en considérant la diversité des écosystèmes, des espèces, des populations et celle des gènes dans l'espace et dans le temps, ainsi que l'organisation et la répartition des écosystèmes aux échelles biogéographiques.

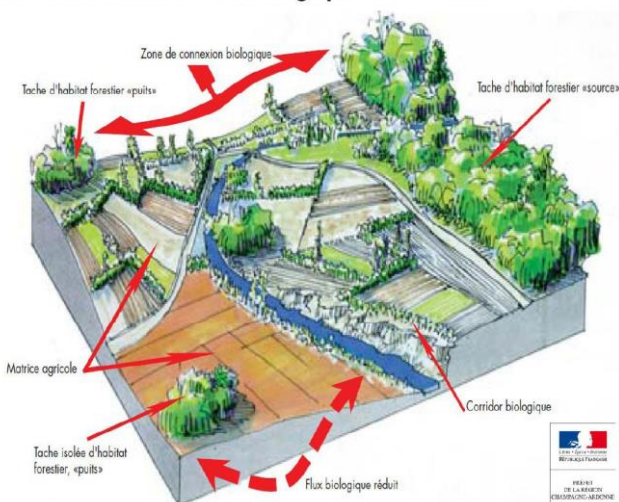
²⁶ L'**écosystème** est une « cellule » de base destinée à l'organisation de la vie sur terre. Il est constitué d'un biotope (facteurs non vivant) et d'une biocénose (organismes vivants) en interrelations.



Les éléments constituant un écosystème développent un réseau d'échange d'énergie et de matière permettant le maintien et le développement de la vie. D'où l'importance de garder et de sauvegarder les ressources naturelles (biodiversité et écosystèmes).

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

un fonctionnement écologique en réseau



En effet l'une des caractéristiques majeures de la biodiversité est sa perpétuelle évolution que ce soit de manière temporelle ou spatiale. Les espèces bougent, les espèces vieillissent, les espèces évoluent dans le temps et dans l'espace. Cette caractéristique est importante puisqu'elle constitue la base de la politique de préservation de la biodiversité. Les espèces sauvages se déplacent de taches en taches d'habitats (forêts, prairies, lacs...) en utilisant des liaisons naturelles appelées « corridors écologiques » terrestres ou aquatiques (rivières, haies...). Ainsi, on constate un fonctionnement et une organisation des espaces en réseau écologique (cf schéma). Plus les zones d'habitats potentielles (réservoirs

91

de biodiversité) seront reliées les unes aux autres, plus le fonctionnement écologique sera optimal et la biodiversité maintenue.

Les continuités écologiques d'échelle régionale

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), intégré dans le SRADDET de la région Grand-Est, est le document d'échelle régionale du dispositif « trame verte et bleue ». L'article L.371-3 du code de l'environnement prévoit que ce schéma est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État.

L'objectif principal d'un SRCE est d'identifier, afin de mieux le préserver, le réseau écologique régional : il doit ainsi être la base d'une réflexion des politiques publiques de préservation, voire de restauration des continuités écologiques à l'échelle régionale.

Pour l'articulation entre l'échelle régionale (SRCE) et l'échelle locale (document d'urbanisme) de la TVB, il est nécessaire de préciser localement les composantes (réservoirs et corridors) identifiés dans les cartes du SRCE.

Ce document identifie (cartographie ci-dessous) sur la commune de Sept-Saulx un réservoir de biodiversité d'échelle régionale, la vallée de la Vesle et ses marais comme réservoir de biodiversité des milieux humides et aquatique (Trame bleue).

Les corridors d'échelle régionale qui relient ces espaces sont subdivisés en trois trames :

- Un corridor écologique des milieux boisés : la trame verte ;
- Un corridor écologique des milieux humides et aquatiques : la trame bleue (zone humide en rose) ;
- Un corridor écologique multi-trame (milieux boisés et ouverts) : la trame marron.

Le SRCE impose des objectifs :

- Objectif de préservation pour la Vesle ;
- Objectif de restauration pour les milieux humides aux abords de la Vesle ;
- Objectif de restauration pour le corridor des milieux boisés au Sud du territoire ;
- Objectif de restauration pour le corridor des milieux multi-trame au Nord-Est du territoire.

Plusieurs fragmentations des continuités écologiques d'échelle régionale sont identifiées sur la commune de Sept-Saulx : Les ouvrages hydrauliques présents le long de la rivière Vesle, le passage de l'autoroute A4, de la LGV et de la voie de transit RD944.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

92

Afin de préserver le fonctionnement écologique du territoire, il est nécessaire de prendre en compte les caractéristiques des réservoirs de biodiversité communaux et de décliner la trame verte et bleue au niveau local.



Extrait Atlas cartographique, objectifs, DREAL Grand Est

Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité recouvrent notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

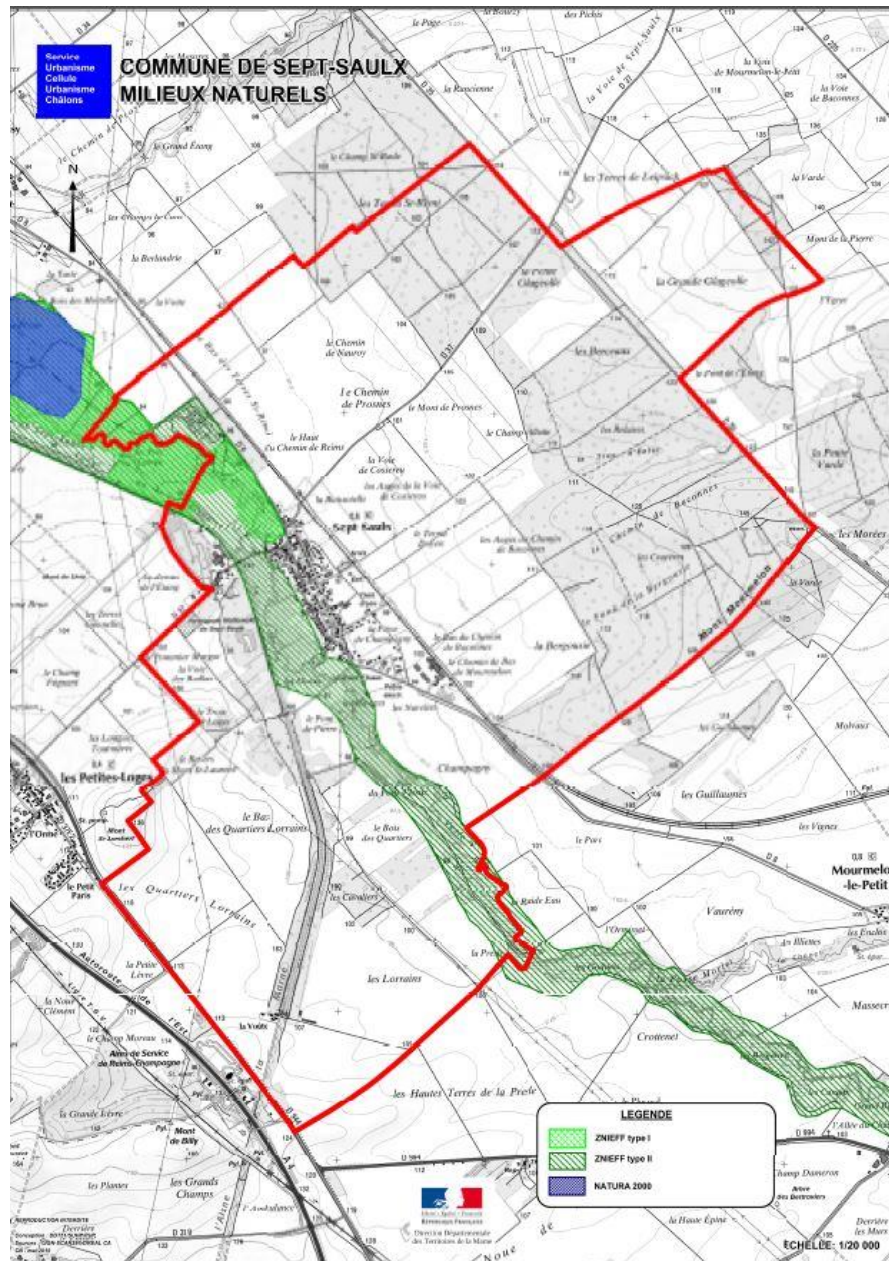
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

93

Les enjeux écologiques sont estimés au regard de la qualité des milieux, de la biodiversité et du fonctionnement écologique de la zone.

La commune de Sept-Saulx enregistre 2 ZNIEFF sur son territoire, dont une de type 1 :

- Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlondon (ZNIEFF de type 2)
- Les Grands Marais du Val de Vesle de Prunay à Courmelois (ZNIEFF de type 1)



A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- ZNIEFF : Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon

94

Un ensemble naturel fondamental pour la Marne

La vallée de la Vesle compte parmi les sites essentiels de la Marne. Cette vaste ZNIEFF de type II couvre près de 2 700 hectares en aval et en amont de Reims. Elle comprend plusieurs ZNIEFF de type I. A l'origine marécageuse et couverte de tourbières, la vallée de la Vesle aujourd'hui renferme encore des tourbières plus ou moins dégradées et plus ou moins boisées, mais aussi des prairies, des champs et des peupleraies artificielles.

Cette ZNIEFF est ainsi caractérisée par la présence de tourbières alcalines, biotope autrefois très répandu dans les vallées de Champagne crayeuse mais en régression rapide depuis quarante ans. Elle a été perturbée par de récentes et multiples actions : mise en culture, défrichement, recalibrage des cours d'eau, plantation de peupliers, épandage de déblais divers ...

Les zones marécageuses sont couvertes d'une végétation dense et élevée à base de molinies, de marisques, de roseaux et de laïches. Elles sont souvent envahies par des broussailles de saules cendrés ou plantées en peupliers. Enfin de nombreux secteurs sont aujourd'hui occupés par des forêts marécageuses à base d'aulne, de frêne, de tremble, de sycomore, de chêne pédonculé, de bouleau, d'orme lisse (arbre inscrit sur la liste rouge des végétaux menacés en Champagne-Ardenne...)



L'orme lisse encore appelé orme pédonculé ou orme diffus est un arbre majestueux que l'on rencontre généralement dans les forêts humides, souvent inondées par les crues hivernales et printanières des noues ou autres cours d'eau. Il est, des trois ormes champenois, le plus menacé, à la fois par l'épidémie de graphiose qui a décimé ces arbres et par son élimination progressive des forêts par les pratiques sylvicoles

La flore de la Vallée de la Vesle est remarquable à plus d'un titre. Plus d'une trentaine d'espèces végétales rares s'y observent dont une espèce protégée au niveau national, la grande douve et douze espèces protégées au niveau régional. Parmi elles, citons :

- La laïche paradoxale (population importante et en bon état aux Trous de Leu),
- Le rubanier nain (très rare en Champagne crayeuse, observé ici dans un des canaux de la Coulerie dans le Parc du château de Sillery),
- La germandrée des marais (population localisée à Val-de-Vesle sous forme de quelques petites taches au milieu d'une roselière),
- La laïche à fruit barbu (en voie d'extinction, observée à un seul endroit au niveau des Trous de Leu),
- Deux orchidées : l'orchis négligé et l'orchis des marais, la gesse des marais (en très forte régression sur tout le territoire champardennais),

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Le saule rampant, une fougère,
- Le thélyptéris des marais...

D'autres espèces rares sont présentes comme par exemple le saule laurier (une dizaine de pieds âgés ayant un tronc de grand diamètre localisés le long de la Prosne et au milieu des marais au nord de Beaumont), le cassis, la parnassie des marais, une orchidée, l'orchis incarnat, une petite fougère, l'ophioglosse, etc.

La parnassie des marais est une délicate fleur aux teintes ivoirines. Plante basse, elle ne résiste pas à la concurrence des grandes herbes et ne se trouve que dans les parties les plus humides des marais et des tourbières. En voie de disparition dans toute la plaine française, elle subsiste dans quelques marais et tourbières de la Marne.



95

Une avifaune d'un grand intérêt

La faune recèle de multiples richesses. Les insectes sont très variés et comportent un papillon protégé en France, le cuivré des marais (en danger d'extinction dans tous les pays d'Europe) ainsi que plusieurs libellules peu communes comme la leucorrhine à gros thorax (protégée au niveau national), le cordulégastre annelé (pour lequel il s'agit de la première observation en Champagne), la libellule fauve...



La leucorrhine à gros thorax vit dans le centre et l'est de l'Europe et au sud de la Scandinavie. En France, elle n'est connue que dans une quinzaine de départements. La larve évolue dans les eaux stagnantes peu profondes des étangs, des marais ou des tourbières de plaine. Elle se tient sur les plantes aquatiques ou sur le fond et son développement s'effectue en général en deux années. Les adultes s'éloignent peu de ces sites préférentiels, se tenant le plus souvent posés sur une plante, attendant le passage d'une proie. La manière de pondre de la femelle est originale : après la fécondation, elle survole la surface aquatique en frappant l'eau avec l'extrémité de son abdomen pour déposer ses œufs.

Les reptiles et les amphibiens sont bien représentés ici avec plus particulièrement le triton crêté, le crapaud accoucheur et la rainette verte, protégés en France depuis 1993 et figurant dans le livre rouge de la faune menacée en France.

La rainette arboricole ou rainette verte est un petit batracien bien connu mais rarement observé. On la reconnaît surtout à son chant. Cette petite grenouille grimpe dans les arbustes grâce aux ventouses qui terminent ses doigts. Elle est protégée sur tout le territoire national.



L'avifaune est diversifiée (104 espèces rencontrées) et abondante du fait du développement de la strate arbustive et buissonnante et de la présence des milieux palustres. Dix-huit espèces appartiennent à la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne, dont le busard des roseaux, le faucon hobereau, l'hirondelle des rivages, le traquet motteux, le tarier des prés, le phragmite des joncs, la pie-grièche grise, la pie-grièche écorcheur, etc.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

96



Des trois espèces de busard présentes en Champagne -Ardenne, le busard des roseaux est la plus rare. Il recherche la tranquillité des vastes zones marécageuses ; il est en régression dans toute la région. Il se reproduit aujourd'hui dans la vallée où il a trouvé des territoires de chasse importants nécessaires à sa survie.

Un intérêt exceptionnel pour la commune

Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt : ici en l'occurrence le drainage, la création d'étangs, le dépôt de gravats divers, les pollutions agricole et urbaine de la rivière, le grignotage des marais par la culture et la plantation de peupliers.

Le maintien en état d'une telle zone présente pour la commune un intérêt biologique et scientifique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Les intérêts autres que biologiques sont multiples : intérêt hydrologique (réserve d'eau), intérêt cynégétique, intérêt paysager, intérêt pédagogique...

La crossope ou musaraigne aquatique est un petit insectivore bien adapté à la vie semi-aquatique qui fréquente surtout les prairies humides, à proximité des rivières. Elle se nourrit essentiellement de larves d'insectes et d'autres invertébrés. Elle est inscrite sur la liste rouge des mammifères menacés de Champagne-Ardenne



La vallée de la Vesle est composée de tourbières alcalines remarquables et encore bien préservée. La faune est très variée (milieux accueillants de nombreuses espèces de libellules, papillons, poissons, reptiles, amphibiens, mammifères). Ainsi cet espace dispose d'un rôle fondamental dans l'équilibre écologique et hydrologique de l'ensemble de la vallée.

- ZNIEFF : Les grands marais du Val de Vesle de Prunay à Courmelois

Les Grands Marais du Val-de-Vesle de Prunay à Courmelois sont composés de milieux humides encore relativement bien préservés et diversifiés : Cladiaies, magnocariçaies, roselières bas-marais alcalins, milieux aquatiques, milieux boisés humides. Cependant, une forte dégradation de ces marais est constatée par l'apparition de boisement spontané. Dans les grands marais identifiés huit espèces végétales protégées ont été recensées dont une espèce végétale au niveau national : la Grande Douve.

Une tourbière alcaline à végétation relictuelle

Les Grands Marais du Val-de-Vesle constituent l'un des derniers témoins d'un biotope autrefois très étendu dans les vallées de Champagne crayeuse (notamment dans celle de la Vesle), en régression rapide depuis cinquante ans : la tourbière alcaline. Ils sont couverts d'une végétation marécageuse dense, plus ou moins envahie par les broussailles de saules cendrés, variable selon les secteurs. Elle constitue une ZNIEFF de près de 400 hectares incluse dans la grande ZNIEFF de type II de la vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

97

Près de vingt espèces rares et en voie de disparition en Champagne s'y observent : parmi elles, une espèce protégée au niveau national, la grande douve (3 petites stations à Beaumont, Prunay et Val-de-Vesle) et sept protégées au niveau régional, dont notamment l'orchis négligé, le saule rampant, la germandrée des marais (petites taches au sein d'une roselière à Val-de-Vesle), une plante carnivore, la grassette (disséminée dans le marais de Han)... Localisés le long de la Prosne et au milieu des marais au Nord de Beaumont, se remarquent plusieurs saules laurier (une dizaine de pieds âgés, ayant un tronc de grand diamètre).

La grande douve est une renoncule aquatique de taille élevée (de 60cm à 1,2m de haut), aux fleurs jaunes et aux feuilles surprenantes, entières et allongées. Cette plante très rare dans la région se localise surtout dans les endroits inondés, en particulier les roselières. Cette espèce est protégée sur le plan national.



Une faune potentiellement intéressante

Les insectes sont variés : un papillon très rare et protégé en France, le cuivré des marais, s'y observe (en danger d'extinction en France et dans tous les pays d'Europe), avec une libellule peu commune, le cordulégastre annelé.



Le cordulégastre annelé est une libellule disséminée sur tout le territoire français, plus fréquente dans les régions montagneuses et de ce fait très rare en Champagne-Ardenne. Elle se rencontre notamment dans les marais du Val-de-Vesle

Les batraciens sont bien représentés ici avec plus particulièrement le triton crêté (à Prunay), le crapaud accoucheur (à Sept-Saulx) et la rainette verte, tous les trois protégés en France depuis 1993.

Les oiseaux sont variés et assez abondants du fait de la présence de milieux différents (buissons, milieux marécageux, rivière, boisements...). Huit espèces nicheuses dans la ZNIEFF sont considérées comme rares et menacées en Champagne-Ardenne : il s'agit du rougequeue à front blanc, du Tarier des prés, du phragmite des joncs, de la pie-grièche grise, de la pie grièche écorcheur, du cincle plongeur, du cochevis huppé et du milan royal.



Le cochevis huppé était surnommé choupillat, coquerlus ou coquillarde par les anciens champenois en raison de ces allures de coq miniature. Un peu plus petit que l'alouette des champs, le cochevis est plus trapu et il est doté d'une queue plus courte. Son plumage est moins rayé et il porte une longue huppe assez caractéristique. Son cri est mélodieux, son chant flûté et gazouillant, avec de nombreuses imitations et même des sifflements humains. Le nid est confectionné par la femelle à terre, à l'abri d'une pierre ou d'une plante. Oiseau en régression dans toute l'Europe et inscrit sur la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

98

La Trame « Verte et Bleue » locale

Au regard de la couverture du territoire en espaces naturels (et/ou semi-naturel) et forestiers, les réservoirs écologiques d'échelle régionale ou d'autres espaces d'intérêt identifiés sur le territoire (ZNIEFF, Zones humides effectives...), la commune traduit localement la trame verte et bleue.

Les réservoirs de biodiversité d'échelles locales sont les suivants :

Pour la trame verte :

- Les massifs forestiers identifiés sur le territoire ;
- Les îlots de boisements, haies et alignements d'arbres ;
- Les espaces ouverts (prairies permanentes ou friches naturelles)
- La trame verte urbaine

Pour la trame bleue :

- Le canal de l'Aisne à la Marne
- La Vesle et son bras
- Les plans d'eau ou les fossés d'écoulements (ainsi que les bassins de rétention d'eau).
- Les espaces ouverts humides (prairies humides, zones humides...)

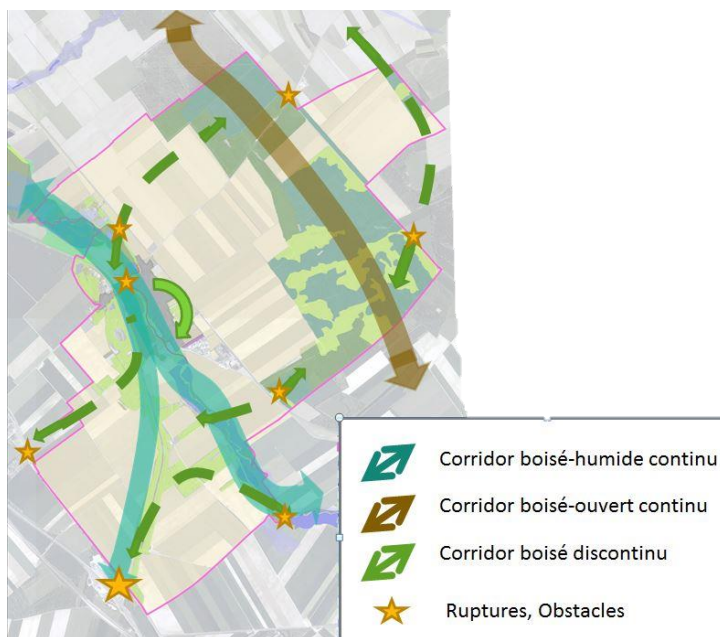
Comme corridor de biodiversité, le territoire compte deux enjeux majeurs ;

- La préservation des axes Sud/Nord (continuités écologiques d'échelle régionale) : La vallée de la Vesle et le canal (multi-trame boisée/humide) et le corridor des milieux ouverts et boisé au Nord Est du territoire.
- Le développement des axes Est-Ouest : les liaisons avec les corridors d'échelle régionale mériteront être conforter (trame verte discontinue).

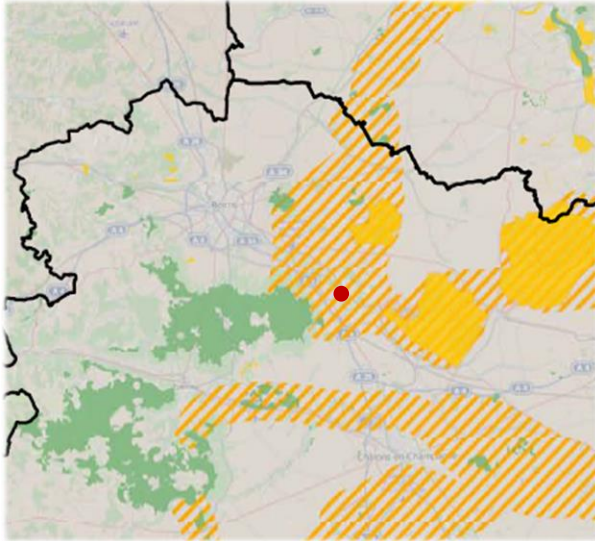
La trame verte urbaine fait partie intégrante du réseau écologique local. Ce réseau écologique est fragmenté par le passage de grandes infrastructures terrestres (A4 / chemin de fer, routes...) ou de transport d'énergie (Ligne HT) plus ou moins bien franchissable.

Comme précédemment énoncé, les ouvrages hydrauliques présents le long de la rivière sont des obstacles infranchissables pour la population piscicole par exemple.

Sur le territoire, la diversité des milieux observés crée une mosaïque de corridors écologiques. L'ensemble des couloirs de circulation de la faune/flore sont à restaurer plus particulièrement les continuités d'orientation Est-Ouest, des milieux boisés.



A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Extrait carte non réglementaire, Fuseau de restauration en Champagne Crayeuse, SRCE

Afin de définir un réseau écologique régional pertinent et complet, il a été choisi d'identifier les secteurs préférentiels pour mener des actions volontaires de restauration des continuités écologiques, aussi appelés « fuseaux transcroyeux ». Ce choix méthodologique est notamment inspiré des programmes de restauration locale de la TVB menés par l'association Symbiose et le Civam de l'Oasis.

Ces grands fuseaux pourront être utilisés pour orienter géographiquement des mesures de restauration de la continuité écologique, sur une base volontaire et contractuelle, principalement par le biais de mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) du Plan de développement rural régional 2014-2020 (PDRR).

99

La déclinaison locale de la trame verte et bleue de Sept-Saulx s'inscrit en cohérence des actions menées.

Afin d'assurer le fonctionnement écologique du territoire, la préservation des réservoirs de biodiversité doit être poursuivie par la collectivité afin de maintenir les habitats, refuges, aires d'alimentations et de reproduction des espèces faunistiques ou floristiques locales qu'elles soient remarquables ou non. La restauration de continuités écologiques est un enjeu du territoire bien que sa fonction agricole en limite le développement. D'une manière générale, il est nécessaire d'encourager le développement d'îlots de biodiversité sur le territoire en veillant à la nature et à la diversité des espèces introduites.

Les enjeux à relever :

- La préservation des habitats et des continuités écologiques locales

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

100

Les pressions anthropiques et la prévention face aux risques

Les activités humaines impactent l'environnement du territoire et l'appréciation du cadre de vie, de la santé et de la sécurité publique.

La consommation des ressources est imputable au développement urbain mais doit être raisonnée pour un développement durable du territoire. C'est pourquoi l'analyse des pressions exercées sur la ressource en eau (captage pour la consommation humaine et traitement des eaux usées) et sur les ressources énergétiques est nécessaire à l'analyse des incidences sur l'environnement. La hausse de la production de déchets (de surcroît de leur traitement) est également intimement liée au nombre d'habitants de la commune.

Les déplacements motorisés (par exemple), accentués par les mouvements pendulaires du système périurbain, engendrent des dégradations de la qualité de l'air (émission de polluants dans l'air), mais également du « bruit » sur les axes les plus fréquentés. Les caractéristiques géophysiques du territoire ou encore certains établissements économiques induisent des risques prévisibles qu'il est nécessaire de prendre en compte dans les choix de développement urbain.

La gestion raisonnée des ressources

La ressource en eau

- L'alimentation en eau potable

La commune de Sept-Saulx est alimentée en eau potable par deux captages situés aux lieux-dits « Les Relais » (près du massif forestier dans la plaine agricole) et « le village sud » (au Sud-Est de l'espace urbanisé).

Les besoins en eau potable des ménages de la commune (240 ménages en 2019) sont estimés à 37440 m³ par an (soit 156 m³/ménage et par an en moyenne). A ce volume consommé, il faut ajouter les besoins en eau des établissements économiques et les besoins liés au fonctionnement communal (équipements...). Les captages sont en capacité suffisante pour répondre aux besoins actuels en eau et à venir.

La qualité des eaux du captage est assurée par la présence de périmètres de protection de captage déclarés d'utilité publique. (voir rapport des Annexes, Document E1 du dossier de PLU).

Le bilan de l'ARS établi en 2018, concernant la qualité de l'eau potable distribuée, indique une bonne qualité de l'eau. La collectivité doit veiller à la nature des activités autorisées à proximité des captages afin de limiter les pollutions diffuses. La collectivité doit également encourager l'utilisation de système de récupération des eaux de pluies, afin de limiter et réduire les volumes d'eau utilisée sur son territoire et ainsi diminuer les pressions exercées sur la ressource en eau.



Le captage de Sept-Saulx, son château d'eau, AUDRR

QUELLE EAU BUVEZ-VOUS ?

BILAN 2018 DE LA QUALITE DE L'EAU



www.grand-est.ars.sante.fr

Qui contrôle votre eau ?

Les Délégations Territoriales de l'Agence Régionale de Santé Grand Est sont chargées du contrôle sanitaire des eaux d'alimentation. L'eau du robinet doit satisfaire à des exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

En 2018, le contrôle sanitaire dans le département de la Marne a donné lieu à **3160** prélèvements portant sur de nombreux paramètres. Les prélèvements pris en compte sont ceux réalisés sur l'eau en sortie de station de traitement et sur l'eau distribuée.

Leurs résultats sont systématiquement transmis au responsable du réseau pour action et information auprès des usagers.

Des gestes simples !

λ Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques instants avant de la boire.

λ Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.

λ Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il n'alimente que le réseau d'eau chaude.

λ Dans les habitations anciennes équipées de tuyauteries en plomb, laissez couler quelques minutes avant de la boire lorsqu'elle a séjourné plusieurs heures dans les canalisations.

λ Si la couleur ou la saveur de l'eau distribuée change, signalez-le à votre distributeur.

En savoir plus sur tous les résultats d'analyse du contrôle sanitaire de l'eau sur www.eaupotable.sante.gouv.fr
Agence Régionale de Santé Grand Est - 3, boulevard Joffre - CO 80071- 54 036 NANCY CEDEX - Délégation territoriale de la Marne
6 rue Dom Pérignon - CS 40513 - 51007 Châlons-en-Champagne cedex

COLLECTIVITE GESTIONNAIRE DU RESEAU D'EAU : COMMUNE DE CU GRAND REIMS REGIE

1 ORIGINE DE VOTRE EAU



L'eau que vous consommez provient de l'unité de distribution de **CUGR SEPT SAULX**. La gestion de la distribution de l'eau est réalisée par la **COMMUNAUTE URBAINE GRAND REIMS**.

L'eau distribuée provient d'une ressource souterraine bénéficiant de périmètres de protection, et subit un traitement de désinfection.

2 LES PARAMETRES ESSENTIELS DE VOTRE EAU

Bactériologique

Les normes ? Présence de micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux. Absence exigée.

Nombre de mesures : 6
Nombre d'analyses non conformes : 0

Eau de bonne qualité bactériologique

Nitrates

Les normes ? Eléments chimiques provenant principalement des activités agricoles, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 mg/l.

Teneur moyenne : 38,2 mg/l

Eau présentant une teneur en nitrates élevée, sans restriction d'usage pour la santé

Pesticides

Les normes ? Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures. La teneur ne doit pas excéder 0,1 µg/l par substances ou 0,5 µg/l pour la somme des molécules.

Résultats des mesures :

Présence de pesticides dont la teneur respecte la norme de 0,1 µg/l

Eau conforme

Dureté

Les normes ? Eau dure au delà de 30°F et eau douce en dessous de 15°F. Ce paramètre n'a pas d'effets directs sur la santé. Mais une eau douce peut se charger en métaux au contact de canalisations en plomb.

Valeur : 28,4 °F

Eau de dureté moyenne

Fluor

Les normes ? Présence d'oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 mg/l.

Teneur moyenne : 0,24 mg/l

Teneur faible en fluor.

Autres paramètres

3 AVIS SANITAIRE GLOBAL :



Eau de bonne qualité.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

102

- L'assainissement des eaux usées et la gestion des pluviales

Le service public d'assainissement est assuré par les services du Grand-Reims.

La commune de Sept-Saulx ne dispose pas d'un réseau de collecte et de traitement des eaux usées collectif. Elle est en zone d'assainissement non collectif. Elle dispose d'un réseau partiel pour la collecte des eaux pluviales.

La problématique de l'assainissement des eaux pluviales est à considérer bien que la commune dispose d'un réseau partiel de collecte des eaux de pluie. Les eaux recueillies sont acheminées au canal via des bassins de récupération. Ainsi, il serait préférable que toute activité humaine traite in situ les eaux pluviales avant rejet au milieu naturel tout en prenant en compte la présence éventuelle de sols imperméables (argileux) ou de contraintes limitant l'infiltration à la parcelle. Une attention particulière doit également être portée sur la gestion de ces eaux pluviales face au risque de mouvement de terrain.

Une attention toute particulière doit être menée sur la ressource en eau puisque les activités et les usages du territoire impactent la qualité des eaux prélevées ainsi que la qualité de l'eau de la Vesle.

La ressource énergétique

- Les consommations énergétiques en baisse au niveau départemental

D'après l'observatoire Climat Air Energie du Grand Est, « la consommation énergétique finale correspond à l'énergie livrée aux utilisateurs (électricité livrée aux habitations, carburants achetés à la pompe...). Cette notion permet de suivre l'efficacité énergétique et la pénétration des diverses formes d'énergie dans les différents secteurs de l'économie afin d'identifier les actions qui permettront à terme de réduire la consommation énergétique finale.

Les consommations sont fournies en GWh PCI²⁷, à climat réel. Ces consommations excluent :

- Les consommations d'énergie du secteur « Branche énergie » car non considérées comme « finales ». Il s'agit par exemple des consommations des centrales thermiques produisant de l'électricité ou des consommations de combustibles pour la production de chaleur dans les réseaux de chauffage urbain.
- Les consommations à des fins non énergétiques comme par exemple le gaz naturel utilisé comme matière première dans l'industrie chimique.

La consommation énergétique finale par habitant est en baisse sur le territoire de la Marne. La consommation est passée de 38,2 MWh/hab en 2012 à 36,7 MWh/hab en 2014.

Le développement des énergies renouvelables tant à diminuer l'usage des énergies fossiles. La production de méthane sur le territoire en est un très bel exemple puisque la ferme de méthanisation permet la constitution d'un réseau de chaleur pour l'alimentation de maisons d'habitations.

Afin de limiter les pressions sur les ressources, la production d'énergie renouvelable est recherchée pour tous les secteurs (industrie, habitat, équipements.).

- Les infrastructures de transports d'énergies :

La commune est traversée par un réseau de lignes haute-tension mais également par le passage d'un oléoduc au nord du territoire.

²⁷ GWh PCI : les consommations d'énergie finale sont données en GWh, et pour les combustibles en GWh PCI (Pouvoir Calorifique Inférieur). Ceci indique la quantité d'énergie délivrée lors de la combustion, sans prendre en compte l'énergie de chaleur latente de la vapeur d'eau produite par la combustion. Il faut multiplier les valeurs en GWh par 1000 pour avoir les données en MWh.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ces infrastructures sont à prendre en compte dans l'aménagement du territoire. Ce réseau est accompagné par des servitudes d'utilité publique, assurant leur protection. Il est une contrainte pour le développement urbain car sources de risques et de nuisances. Ce réseau peut pour autant être le support de biodiversité également, comme c'est le cas à l'aplomb des lignes à Haute Tension.

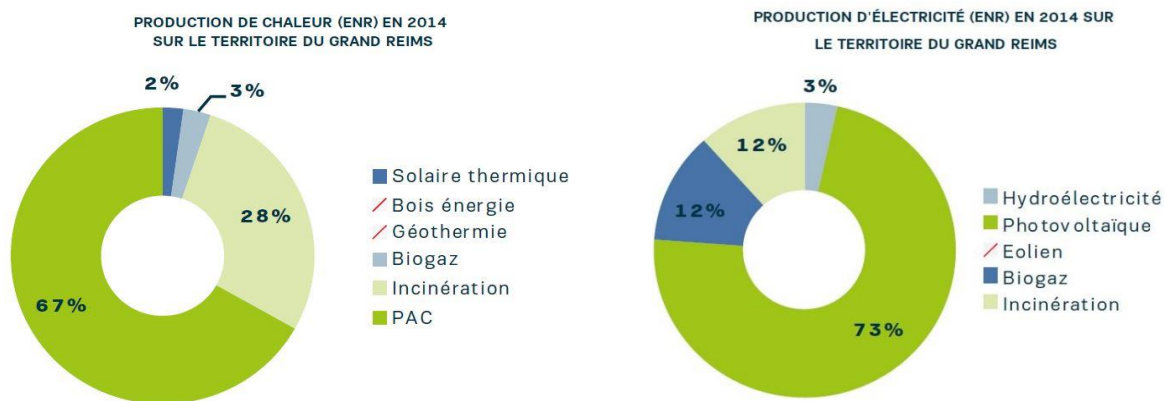


103

- Le développement des énergies renouvelables

La production en énergies renouvelables sur le territoire du Grand Reims, dont Sept-Saulx fait partie, avoisine, en 2014 les 113 GWh pour la production de chaleur et environ 17 GWh pour la production d'électricité. La consommation, quant à elle, est d'environ 9370 GWh, avec une part importante liée à l'industrie (37%) et les transports (27%).

Production d'énergie renouvelable (chaleur et électricité) en 2014 sur le Grand Reims



Source : Tableau de bord du SCoT2R

Il apparaît donc important de contribuer à la diversification des énergies utilisées pour la production d'électricité domestique, industrielles et les services, notamment publics en promouvant l'utilisation des énergies renouvelables potentielles sur Sept-Saulx.

La commune peut être concernée par plusieurs filières :

- Le développement des énergies solaires qu'elles soient par énergie thermique ou photovoltaïque ;
- L'énergie géothermique : La géothermie est une source importante de chaleur renouvelable. Ses applications sont nombreuses. La principale concerne le chauffage des bâtiments, soit de façon centralisée par le biais de réseaux de chaleur soit de façon plus individuelle par le biais de pompes à chaleur couplées à des capteurs enterrés. Le chauffage des habitations, à l'aide de réseaux de chaleur, est ainsi le premier poste d'utilisation de la géothermie en France (plus de 170 000 équivalents logements sont ainsi chauffés en région parisienne). Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui leur réalisation quel que soit le site et ses contraintes ;
- L'énergie de la biomasse est issue de la matière organique d'origine végétale (micro algues incluses), animale, bactérienne ou fongique (champignons), utilisable comme source d'énergie. Le bois énergie est une des bioénergies issues cette catégorie.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

104

Sept-Saulx ne fait pas partie des communes favorables au schéma éolien de par sa position géographique. La collectivité doit prendre en considération ces objectifs en matière d'adaptation au changement climatique et à la promotion des énergies renouvelables et d'effort d'économie d'énergie, notamment dans ses choix en matière de déplacements/transports, d'efficacité énergétique des logements, d'optimisation des formes urbaines et de préservation des milieux naturels.

Enfin, il faut prendre en compte les impacts des installations d'énergies renouvelables dans le paysage. En effet, le paysage de Sept-Saulx ne doit pas être dénaturé par l'installation de dispositifs solaires, éoliens (même de petites tailles...).

Les enjeux à relever :

- La gestion raisonnée des ressources

Les nuisances et pollutions potentielles

Le traitement des déchets

La Communauté urbaine du Grand Reims assure la compétence relative à l'élimination et à la valorisation des déchets. Ses principales missions sont :

- Gérer la pré-collecte et la collecte des déchets ménagers et assimilés ;
- Assurer le traitement de ceux-ci dans le respect des réglementations en vigueur et dans la recherche constante de leurs valorisations ;
- Gérer les équipements de gestion des déchets (20 déchèteries et la plateforme mâchefers, le centre de tri, et l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères localisés à Reims) ;
- Assurer la communication et l'animation autour de la gestion des déchets.

La compétence déchets est organisée en trois territoires dont les périmètres reprennent les territoires des deux anciens syndicats (SYCOMORE – SYCODEC) et de l'ex-Reims Métropole :

- Territoire Ouest : Pôle Déchets Ouest (PDO), ex-SYCOMORE
- Territoire Centre : Pôle Déchets Centre (PDC), ex-SYCODEC
- Territoire Est : Pôle Déchets Est (PDE), ex-REIMS METROPOLE

La production annuelle moyenne d'un habitant sur le territoire Est de la Communauté Urbaine du Grand Reims s'élevait à 641 kg/an/habitant en 2016. Ce sont près de 27 772 tonnes de déchets qui ont été prises en charge par le SYCODEC, soit une augmentation de près 1% par rapport à 2015 liée essentiellement aux apports en déchetterie (+ 471 tonnes).

A noter : Le flux déchets verts a augmenté de 17% (lié à la météo printemps/été). Les autres flux sont stables par rapport à 2015

TOTAL 2016	641 kg/an/hab.
ordures ménagères	211 kg/an/hab.
déchets recyclables	52 kg/an/hab.
déchetteries	332 kg/an/hab.
verre	46 kg/an/hab

A noter : les déchèteries du SYCODEC acceptent les apports des professionnels et collectivités (accès payant).

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les taux de valorisation 2016

Années	2015	2016
TOTAL:	27 281	27 772
taux valorisation énergétique	39 %	39 %
taux valorisation matières	53 %	53 %
mise en décharge	8 %	8 %

105

L'ADEME précise que 68% des déchets collectés sont valorisés (énergie / matières / organique). **A l'échelle du SYCODEC, le taux de valorisation atteint 92%.**

La collecte des déchets au porte-à-porte sur le territoire Est est effectuée en régie par les services de la Communauté urbaine du Grand Reims.

La collecte du verre, dans les conteneurs d'apport volontaire, est également organisée en régie par les services de la Communauté urbaine du Grand Reims.

La gestion des déchèteries, tant pour l'accueil des usagers que pour la mise en place et le transport des bennes, est effectuée en régie par les services de la Communauté urbaine du Grand Reims. Des prestataires missionnés par des Eco-organismes réalisent également la collecte de certains déchets : DEEE, Déchets d'Eléments d'Ameublement, Déchets Diffus Spécifiques, piles...

- Le centre de tri des emballages ménagers

Les flux recyclables sont orientés vers un centre de transfert du SYVALOM (Syndicat départemental de valorisation des ordures ménagères de la Marne) situé à Cernay-lès-Reims, avant d'être dirigé vers le centre de tri situé à La Veuve. Les différentes catégories de matériaux sont alors triées, puis revendues et expédiées vers des filières de valorisation avec lesquelles le SYVALOM a signé des contrats de reprises.

- La valorisation énergétique des ordures ménagères

Les ordures ménagères collectées sont déposées au centre de transfert du SYVALOM situé à Cernay-lès-Reims, avant d'être dirigées vers l'usine de valorisation énergétique du SYVALOM située à La Veuve.

- Le traitement des déchets issus des collectes en déchèterie

Les déchets collectés en déchèterie sont transportés vers différents sites de traitement selon leur nature : les modes de traitement sont le compostage (tels les déchets verts), le recyclage (tels les gravats, métaux, cartons, bois), la transformation en combustible solide (les encombrants), la valorisation énergétique et en dernier lieu l'enfouissement.

La collectivité doit prendre en compte la gestion des déchets dans les réflexions d'aménagement et de surcroît de préservation de l'environnement et des espaces sensibles.

La qualité de l'air

« La qualité de l'air constitue un enjeu sanitaire et environnemental important et de manière générale, les Français perçoivent la pollution atmosphérique comme une réelle menace pour la santé. » (ADEME)

Selon l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie, les sources de pollution de l'air concernent différents secteurs :

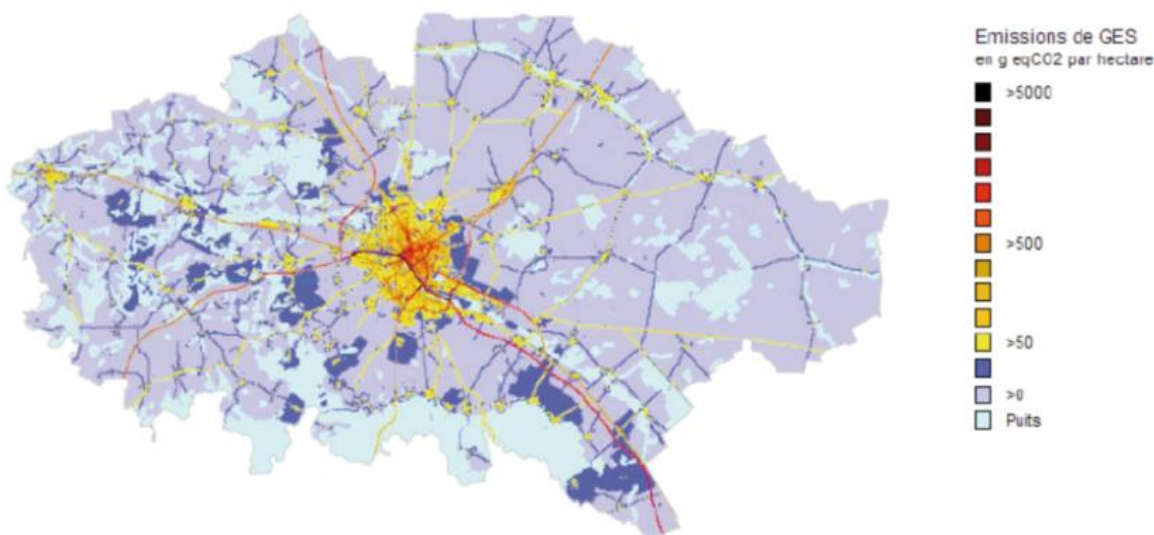
A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

106

- Celui des transports où dans la ville, les véhicules motorisés constituent des sources de polluants au cœur même de nos lieux de vie ;
- Celui de l'industrie et de l'agriculture dont les consommations d'énergie et les procédés de fabrication sont à l'origine du rejet de gaz et de particules ;
- Celui des bâtiments enfin, dont la conception déterminera fortement l'impact tant par les rejets dus à la consommation d'énergie que par la qualité de l'air intérieur.

Sept-Saulx est traversée par la route RD944 et située à proximité de l'autoroute de l'Est impactant la qualité de l'air de la commune. Les plus fortes émissions proviennent du secteur transport et plus particulièrement des circulations routières. La commune est située en zone sensible pour les polluants suivants : dioxyde d'azote (NO₂) et poussières (PM₁₀).

Au regard de sa couverture forestière, la commune dispose d'un Puits-Carbone conséquent permettant la réduction des émissions CO₂.



Répartition des émissions de gaz à effet de serre par commune et par hectare en 2008

Source : Observatoire régional de Champagne-Ardenne

Ainsi Sept-Saulx ne dispose pas d'enjeu majeur d'amélioration de la qualité de l'air sur son territoire. Bien qu'épargnée des problématiques de pollutions atmosphériques, la collectivité doit promouvoir la réduction des obligations de déplacements motorisés induisant les émissions GES et de particules fines dans l'atmosphère, d'autant qu'elle est traversée par la RD944 et l'autoroute, deux axes à forte circulation. Diminuer les déplacements motorisés concourt au maintien de la qualité de l'air de la commune de Sept-Saulx comme conforter son puits Carbone en développant le couvert végétal.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les nuisances sonores

La commune de Sept-Saulx est concernée par le passage de voies bruyantes.

- La route départementale RD944 (axe transit structurante inter-agglomération) générant un périmètre de 250 m ;
- La voie de chemin de fer Chalons-Reims générant un périmètre de 250 m ;
- L'autoroute A4 (le périmètre seulement), générant un périmètre de 300 m.

Afin de prendre en compte les nuisances sonores issues de ces réseaux de transport majeurs, le territoire de Sept-Saulx est concerné par diverses dispositions issues d'arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore du réseau routier du 24 juillet 2001 et réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes nationales, et des voies de chemin de fer²⁸. (Voir Annexes du PLU : Document E1)

107



²⁸ RD944 est l'ancienne RN44

La prévention des risques

Les risques prévisibles liés aux activités humaines

- Les risques technologiques liés aux établissements :

Des établissements soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire communal.

- ALF ALLIANCE, rue Charles de Gaulle ;
- Coopérative Agricole DIAM ;
- Distillerie Jean Goyard, « la pièce de Champagne » ;
- GOTRAVEL, lieu-dit « les Berceaux » ;
- GOTRAVEL, le trou d'enfer ;
- VIVESCIA, stockage de céréales, générant un périmètre d'isolement réglementaire (notification de cessation de l'activité du site, actée le 21 février 2021) ;
- LUZEAL, usine de déshydratation, réglementée par l'arrêté préfectoral d'autorisation 93 A 130 IC du 29/07/1993 et générant un périmètre d'isolement. Cette installation classée a fait l'objet d'un arrêté préfectoral complémentaire n°2019-APC-78-IC, document accompagné par un Document d'Information sur les Risques Industriels (DIRI).

Il est important de veiller à la compatibilité du parti d'aménagement de la commune avec ces activités.

Un site industriel et activités de service (BASIAS) est identifié :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
CHA5100774	Ets MARION Henri ; Ets Veuve DUBOIS	Minoterie ; Filature	rue Moulin	SEPT-SAULX	C10.6 C13.1	Activité terminée	Centroïde

Aucun site pollué n'est recensé sur le territoire communal.

Les perspectives de développement de la commune de Sept-Saulx doivent prendre en compte les risques technologiques potentiels liés aux activités humaines existantes sur le territoire, notamment au regard du DIRI relatif à la société LUZEAL.

- Le transport de matières dangereuses

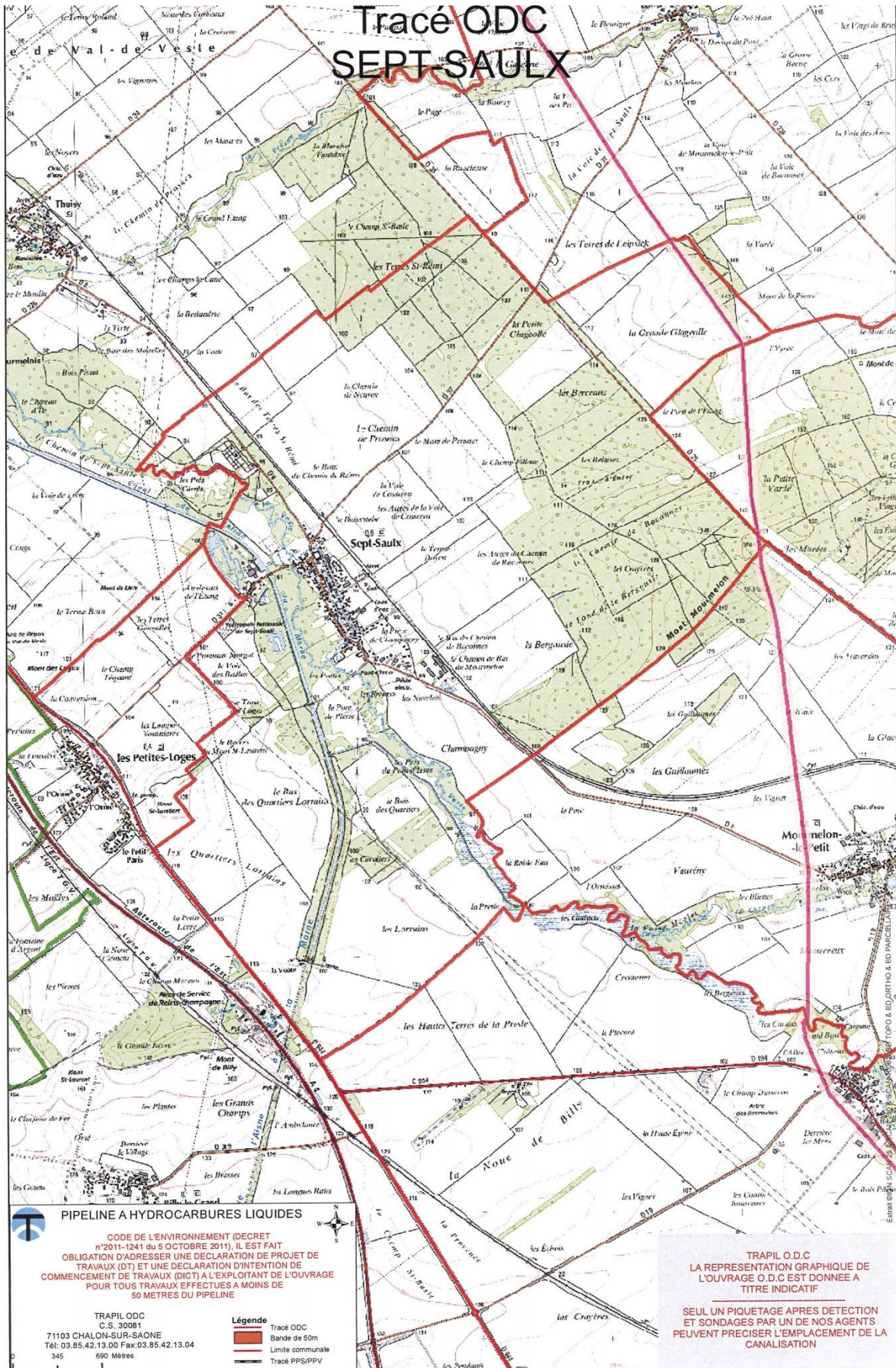
La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié à la présence d'un Oléoduc de défense commune.

La société TRAPIL exploite une canalisation de transport d'hydrocarbures sur le territoire de la commune. Il s'agit de la canalisation de ODC Champagne-Ardenne (déclaration d'utilité publique du 20/01/1955 modifié par décret du 02/08/1960).

La construction de l'oléoduc a engendré la mise en place d'une servitude d'utilité publique de 15 m axée sur la conduite définie par le décret n°2012-615 du 02/05/2012. Le tracé de cette canalisation (voir carte ci-après) est reporté sur le plan des servitudes sous la codification I1bis.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

109



A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

110

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), dans son édition de 2019, indique que la commune de Sept-Saulx est également concernée par le risque de transport de matières dangereuses en lien avec d'autres infrastructures de transport : la RD944, le canal et la voie ferrée.

Les risques naturels prévisibles liés à la nature du sol

Aux regards des caractéristiques géophysiques du territoire, la commune de Sept-Saulx est peu impactée par des risques naturels prévisibles. Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne, la commune est exposée à deux risques principaux :

- Risque sismique faible : zone de sismicité niveau 1 (niveau d'enjeu est faible) ;
- Risque lié aux inondations.

Cependant, 4 aléas sont identifiés sur la commune de Sept-Saulx, 2 concernant le risque inondation et 2 concernant le risque de mouvements de terrains. Le terme d'aléa désigne la possibilité qu'un phénomène naturel relativement brutal menace ou affecte une zone donnée.

La liste ci-dessous recense le nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles pris par l'Etat sur la commune de Sept-Saulx :

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 1

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

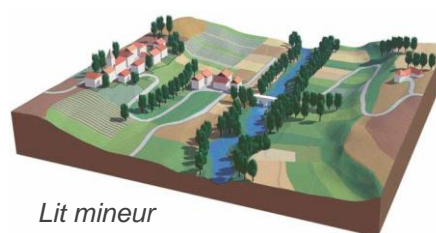
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
51PREF19990500	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Le développement urbain de Sept-Saulx n'est pas fortement impacté par ces risques naturels. Il convient cependant de prendre en compte ces caractéristiques dans les choix de développement communal.

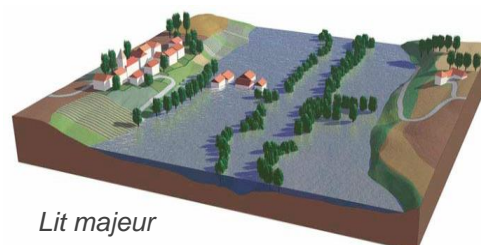
- Le potentiel risque naturel « inondation »

Les inondations constituent un risque majeur sur le territoire national, mais également en Europe et dans le monde entier (environ 20 000 morts par an). En raison de pressions économiques, sociales, foncières ou encore politiques, les cours d'eau ont souvent été aménagés, couverts, déviés, augmentant ainsi la vulnérabilité des hommes et des biens. Pour remédier à cette situation, la prévention reste l'outil essentiel, notamment à travers la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable.

- En temps normal, la rivière s'écoule dans son lit mineur.
- Pour les petites crues, l'inondation s'étend dans le lit moyen et submerge les terres bordant la rivière.
- Lors des grandes crues, la rivière occupe la totalité de son lit majeur.
- Lorsque le sol est saturé d'eau, la nappe affleure et inonde les terrains bas.



Lit mineur



Lit majeur

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Une crue est une augmentation de la quantité d'eau (le débit) qui s'écoule dans la rivière. Le débit d'un cours d'eau en un point donné est la quantité d'eau (en m³) passant en ce point par seconde ; il s'exprime en m³/s.

Ainsi la commune de Sept-Saulx est concernée par le risque inondation par l'aléa « remontée de nappes phréatiques » et par l'aléa « crues de la Vesle ».

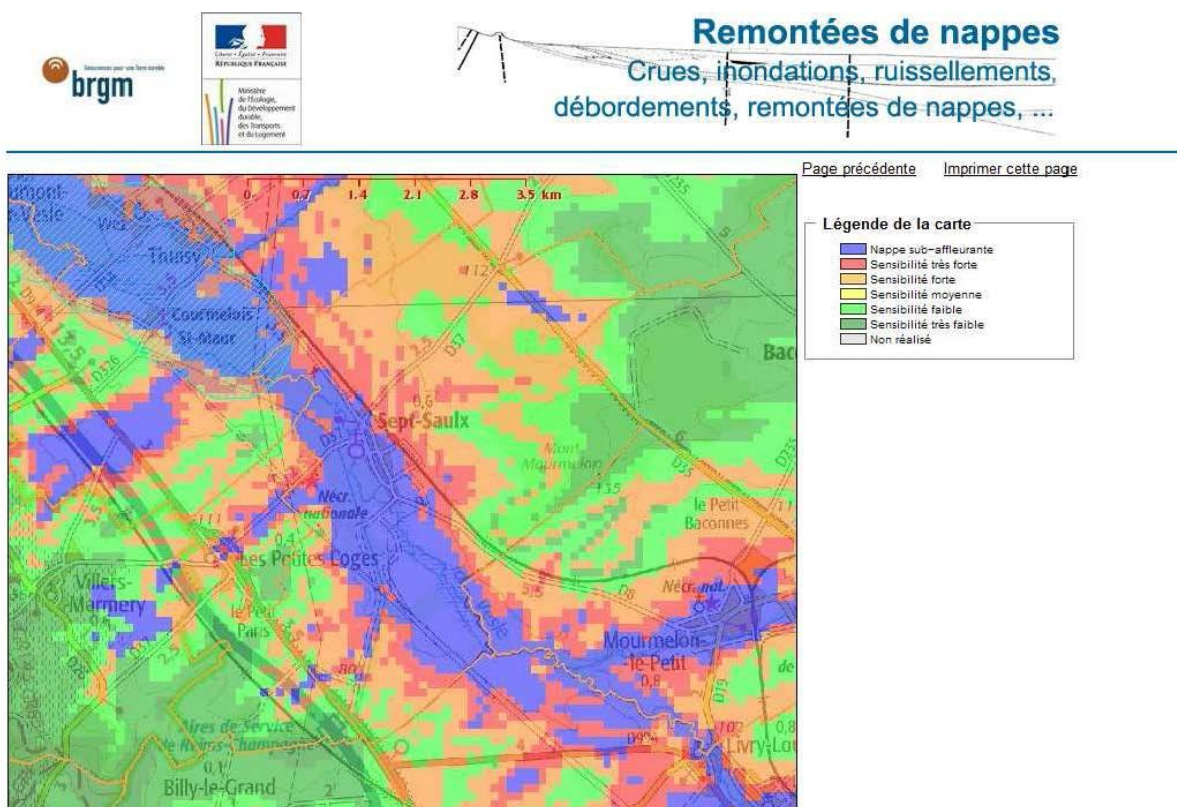


111

L'aléa « Remontées de nappe »

La cartographie ci-dessous illustre la capacité de la nappe à affleurer en surface lorsqu'elle est saturée en eau (aléa pouvant survenir lors d'épisodes pluvieux exceptionnels).

Cette carte a été établie à l'échelle départementale suivant une méthodologie nationale et reflète l'état des connaissances à la date de son élaboration. La méthodologie utilisée pour déterminer la sensibilité aux remontées de nappe est différente selon le type d'aquifères (sédimentaires ou aquifères de socle). Ici l'aquifère est situé dans les sédiments.



La nature des sols et les caractéristiques du relief expliquent la localisation des aléas « remontée de nappes ». Les fonds talweg (vallées sèches) et le lit mineur de la vallée de la Vesle constituent des secteurs de remplissage des aquifères (nappe affleurante), d'où leur vulnérabilité. Le bourg de Sept-Saulx implanté de part et d'autre de la rivière est donc directement concerné par le risque inondation et plus particulièrement le centre ancien. L'enjeu est de prendre en compte les caractéristiques du sous-sol dans les choix d'aménagement afin de ne pas aggraver les incidences en cas d'inondation par remontées.

En effet, sur cette partie du territoire, la nappe apparait comme sub-affleurante selon la carte ci-avant. Lors de forts épisodes pluvieux, ces espaces sont les plus susceptibles d'être saturés en eau.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

112

Cet indicateur est à prendre en compte dans les choix de développement urbain. Les abords de la Vesle restent les espaces les plus sensibles aux risques d'inondation au regard de la composition du sol. Dans le lit majeur de la Vesle, siègent les alluvions modernes et anciennes soulignant le rôle de ces espaces interstitiels dans le système hydrographique. Ces abords sont également concernés par l'aléa « crue ».

L'aléa « Crue de la Vesle »

S'agissant du risque d'inondation par débordement de cours d'eau, la carte ci-dessous est une cartographie hydrogéomorphologique provenant d'une étude du CETE Nord Picardie d'avril 2009, réalisée dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas des zones inondables de la Vesle. La première carte est issue du Porter à Connaissance de l'Etat et la seconde issue de la consultation du site de l'Etat Cartelie améliorant la distinction entre le lit moyen et le lit majeur de la Vesle.

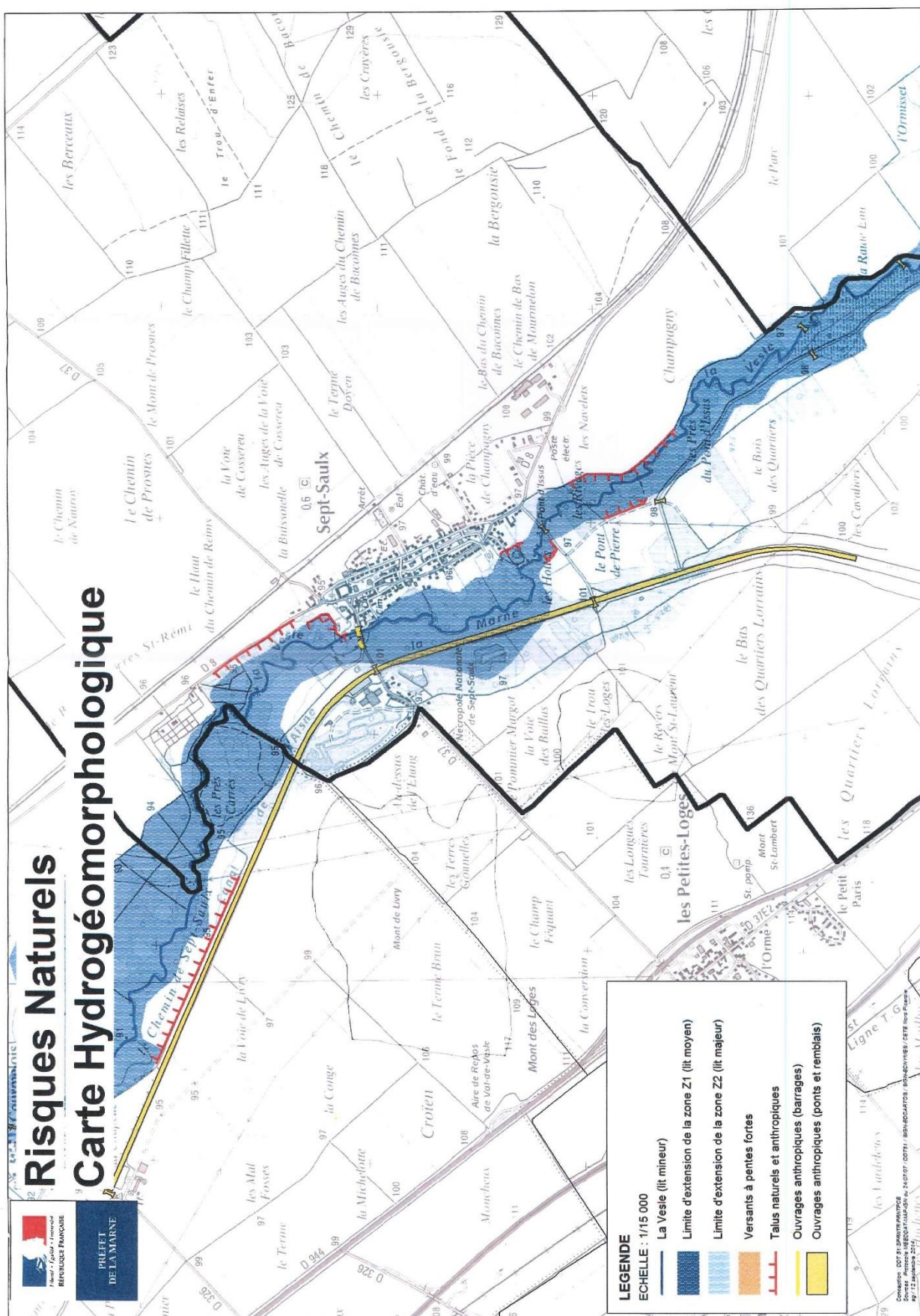
Le territoire communal est soumis à l'influence des crues de La Vesle et est donc soumis au risque inondation par débordement de cours d'eau.

Il est constaté que la majorité du bourg est localisé dans le lit majeur de la Vesle (espace situé entre la Vesle et la rue du 11 Novembre).

Toutefois, il est à noter la présence de quelques habitations situées à la limite du lit moyen : dans le secteur du restaurant « le Cheval Blanc » et de la rue de l'Espérance, situé non loin de la Vesle, rendant cette zone vulnérable en cas de crue majeure. La présence de remblais et de talus (naturels ou anthropiques) aux abords de la Vesle et du Village rend certains secteurs moins sensibles à l'aléa.

Ainsi, dans ses choix de développement, la commune se doit de limiter l'exposition aux risques des habitants et des activités en limitant les implantations de nouvelles constructions aux abords de la Vesle. Le Sud du bourg aggloméré est exposé à l'aléa inondation par crue. L'enjeu est de limiter le développement urbain sur la frange Sud du bourg afin de réduire l'exposition à ce risque potentiel.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

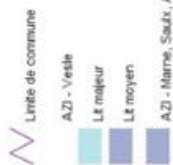


A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

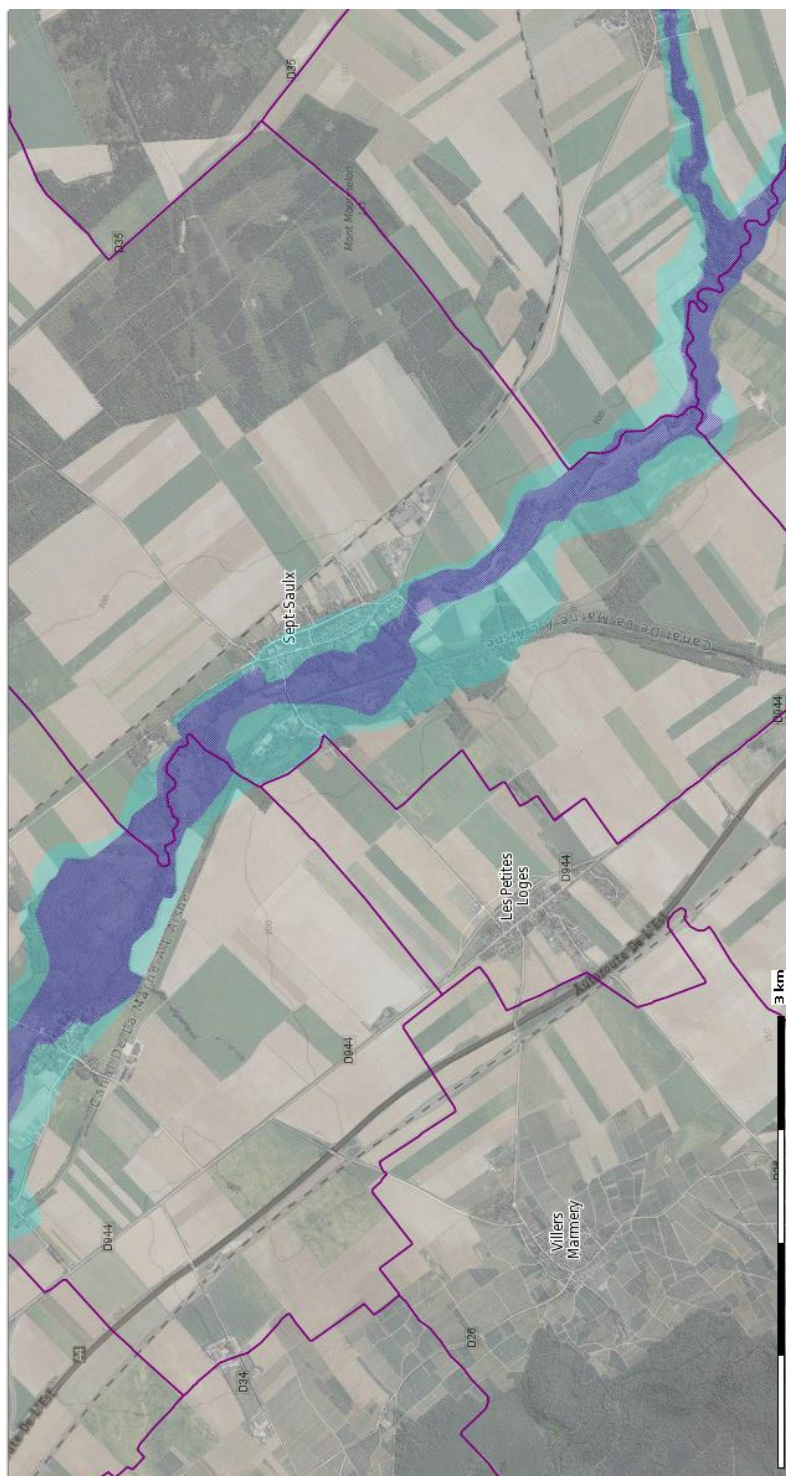
114



Conception : DDT 51
Date d'impression : 24-11-2020



Carte des éléments historiques des alics inondation dans le département de la Marne



Description :

Cette carte recense l'ensemble des phénomènes historiques connus par la DDT 51.

Les Atlas des Zones Inondables, affichés par défaut, ont pour objectif de rappeler l'existence et les conséquences des inondations historiques. L'AZI de la Marne, de la Saône, de l'Aube et de la Seine a été réalisé sur la base des plus hautes connaissances. L'AZI de la Vesle repose sur une analyse hydrogéomorphologique.

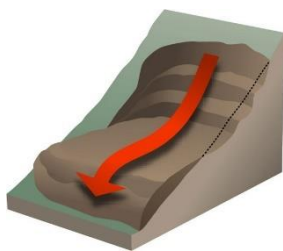
Cette carte permet également de visualiser les enveloppes des crues historiques et les repères de crues connus. Il vous suffit pour cela de décocher l'œil dans « Thèmes » de la couche que vous souhaitez visualiser.

Carte publiée par l'application CARTELE
© Ministère de la Transition Écologique et Solidaire - Ministère de la Cohésion des Territoires
SG/SPSS/IPS1 - CPZ (ROME 1)

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Les potentiels risques de mouvements de terrain

115



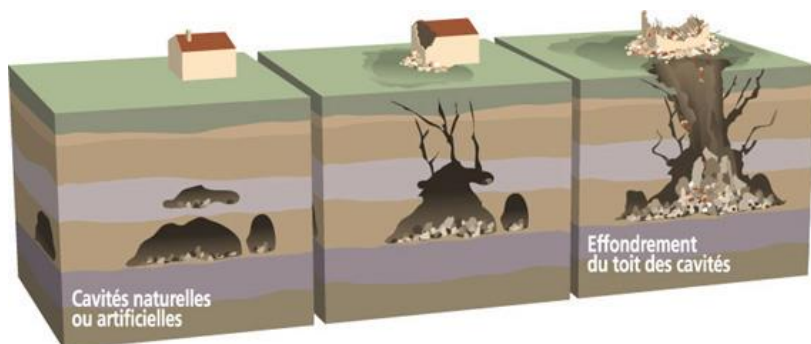
Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les volumes en jeu sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Sources : BRGM, DREAL et ministère de l'écologie).



Le glissement à surface de rupture circulaire se produit généralement dans des matériaux homogènes.

Les éboulis en pied de versants rocheux sont le fruit des chutes de blocs.

Il existe différents mouvements de terrain, les mouvements lents et continus comme les tassements et les affaissements²⁹, le retrait-gonflement des argiles³⁰, les glissements de terrain³¹ et les mouvements rapides et discontinus dont les effondrements de cavités souterraines³², les écroulements et les chutes de blocs³³, les coulées boueuses et torrentielles³⁴. L'érosion des sols notamment du littoral constitue également un phénomène naturel qui affecte la sécurité des biens.



²⁹ Certains sols compressibles peuvent se tasser sous l'effet de surcharges (constructions, remblais) ou en cas d'assèchement (drainage, pompage). Ce phénomène est à l'origine du tassement de sept mètres de la ville de Mexico et du basculement de la tour de Pise par exemple.

³⁰ Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches).

³¹ Ils se produisent généralement en situation de forte saturation des sols en eau. Ils peuvent mobiliser des volumes considérables de terrain, qui se déplacent le long d'une pente.

³² L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire.

³³ L'évolution des falaises et des versants rocheux engendre des chutes de pierres (volume inférieur à 1 dm³), des chutes de blocs (volume supérieur à 1 dm³) ou des écroulements en masse (volume pouvant atteindre plusieurs millions de m³). Les blocs isolés rebondissent ou roulent sur le versant, tandis que dans le cas des écroulements en masse, les matériaux " s'écoulent " à grande -vitesse sur une très grande distance (cas de l'écroulement du Granier en Savoie qui a parcouru une distance horizontale de 7 km).

³⁴ Elles sont caractérisées par un transport de matériaux sous forme plus ou moins fluide. Les coulées boueuses se produisent sur des pentes, par dégénérescence de certains glissements avec afflux d'eau. Les coulées torrentielles se produisent dans le lit de torrents au moment des crues.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

116

La commune est concernée par deux risques de mouvements de terrain lents et continus : le retrait-gonflement des argiles et les glissements de terrain.

L'aléa « Retrait-gonflement des argiles » (RGA) :

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » sont liés à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches). Ce « retrait-gonflement » successif des terrains argileux, qui peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et des cloisons, affaiblissement des dallages, rupture de canalisation... Des mesures préventives existent : elles exigent le respect de règles relativement simples n'entraînant pas de surcout majeur pour la construction.

Les risques de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte passera par une réflexion sur la gestion de l'urbanisation existante et sur la définition des zones d'extension future.

Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

(Art L112-20 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation)

La réglementation en matière de prévention des risques de mouvement de terrain a récemment évolué afin de mieux anticiper le risque de dommages au bâti lié au phénomène de retrait-gonflement d'argile.

Cette nouvelle réglementation, issue de l'article 68 de la loi ELAN, entrée en vigueur le 25 novembre 2018, permet de mieux informer les acquéreurs de terrains constructibles quant à la nature du sol et de mieux prévenir les risques de sinistres liés aux mouvements de sol induits par le retrait-gonflement des argiles. Elle concerne la vente d'un terrain non bâti constructible mais également la phase de construction du bâtiment. Le vendeur d'un terrain non bâti constructible doit fournir à l'acquéreur une étude géotechnique préalable. Cette étude doit également être transmise au constructeur par le maître d'ouvrage avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction d'une maison individuelle. Le constructeur est quant à lui soumis à certaines obligations, il doit :

- Soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ;
- Soit faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception et d'en suivre les recommandations ;
- Soit respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

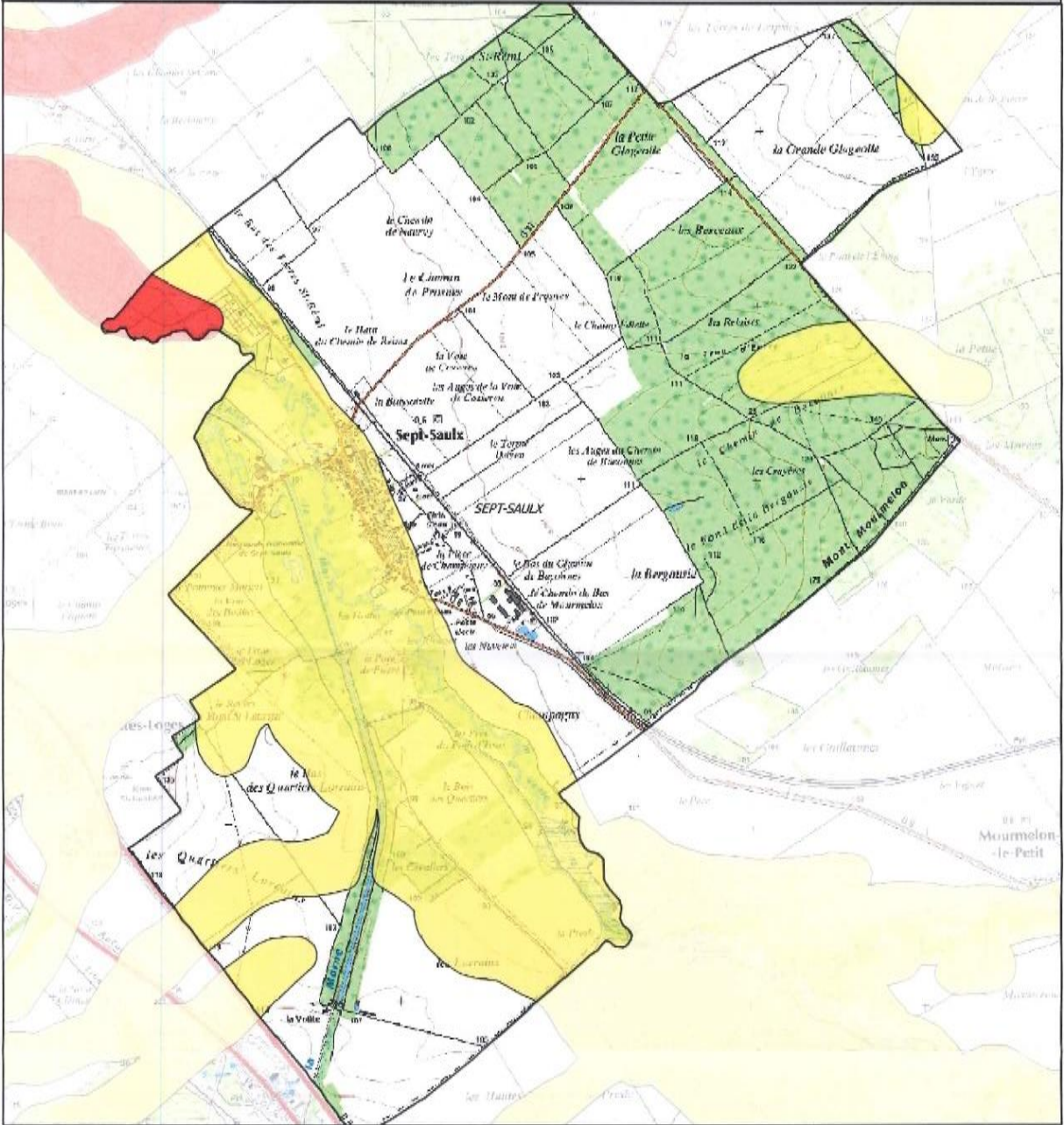
Cette réglementation ne s'applique que dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif est de n'imposer la réglementation que dans les zones de susceptibilité moyenne et forte, ceci dans un esprit de proportionnalité et d'efficacité de la réglementation.

En dehors des zones d'aléa fort et moyen, il n'y a aucune obligation.

Comme l'illustre la carte ci-après présentant l'exposition au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le niveau d'enjeu lié à cet aléa est faible sur une partie importante du bourg, voire nul au sein des autres secteurs bâtis. Toutefois, l'aléa est fort à l'Ouest de la commune mais le secteur concerné est des hors espaces urbanisés. L'enjeu est donc globalement faible à l'échelle du territoire communal.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux 2019 SEPT-SAULX



1:30 000



Légende

Exposition Retrait-Gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

Conception
DDT51/SPRNT/PRNTLB/JA
octobre 2019

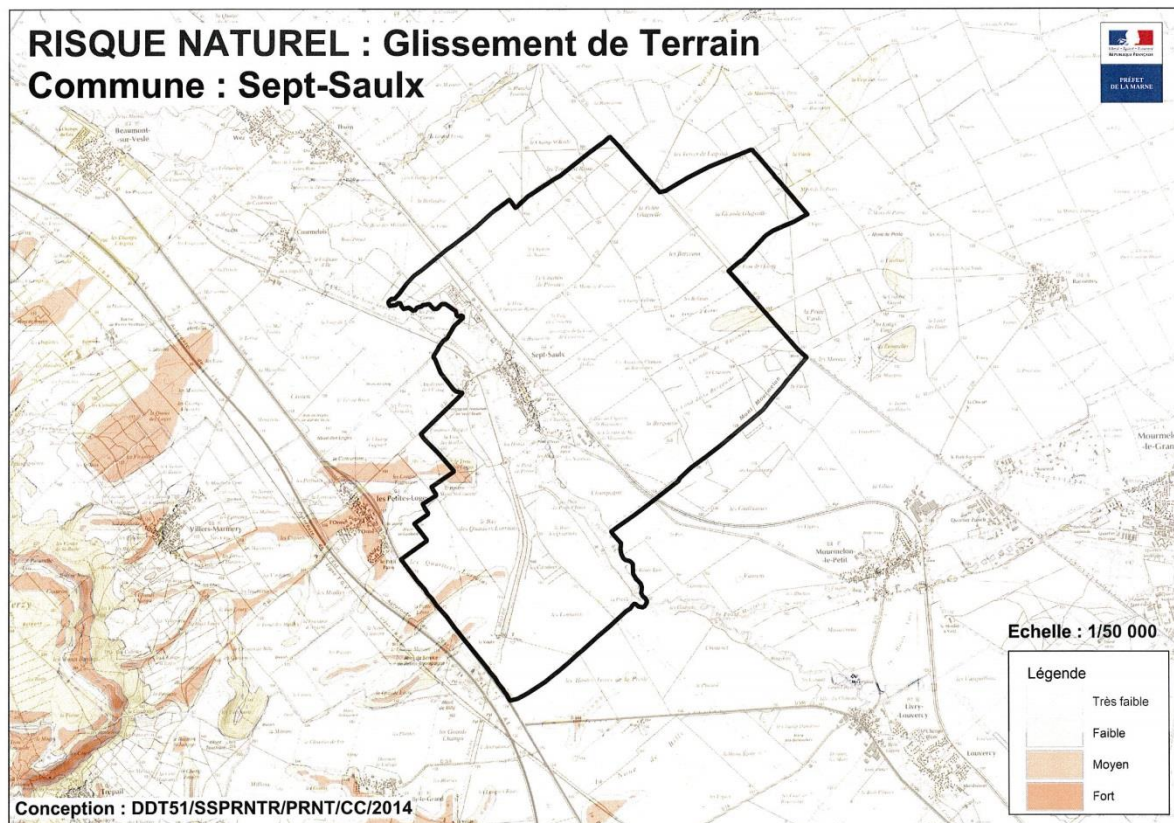
A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'aléa « glissement de terrain ».

118

L'étude théorique de l'aléa glissement de terrain réalisée par le B.R.G.M. en avril 2000, à l'échelle du département de la Marne, a déterminé une classe d'aléa modéré à faible sur le territoire de la commune.

La cartographie de ces aléas de glissement de terrains à l'échelle 1/50 000^{ème} figure ci-dessous. Ce document a une valeur informative, non réglementaire, et doit donc être interprété avec toutes les précautions liées à son échelle de réalisation.



La commune est concernée par un risque de glissement au Sud-Ouest du territoire au sein des espaces agricoles. L'aléa est de niveau moyen.

L'enjeu pour le développement durable de Sept-Saulx est de prendre en compte les caractéristiques physiques du sol afin de déterminer les secteurs de la commune les plus favorables à l'urbanisation future. Cela passe également par l'adaptabilité des constructions aux mouvements de terrains.

La maîtrise de l'urbanisation permet de prévenir l'exposition aux risques naturels notamment les mouvements de terrains et les inondations. Il convient de ne pas accentuer l'exposition aux risques des personnes et des biens. Cette maîtrise s'exprime au travers des plans de prévention des risques naturels, prescrits et élaborés par l'État. Dans les zones exposées au risque de mouvements de terrain, le Plan de Prévention des Risques (PPR) peut prescrire ou recommander des dispositions constructives, telles que l'adaptation des projets et de leurs fondations au contexte géologique local, des dispositions d'urbanisme, telles que la maîtrise des rejets d'eaux pluviales et usées, ou des dispositions concernant l'usage du sol. Il n'y a pas de PPR applicable sur le territoire de Sept-Saulx.

A1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

119

Poursuivre le développement urbain du territoire, c'est accentuer indéniablement les pressions sur la ressource en eau et énergétique. Ainsi, il est primordial d'anticiper ses incidences en mesurant le développement urbain et en encourageant la mise en place d'installations permettant la récupération des eaux pluviales, la production d'énergie renouvelable le traitement des déchets ... afin d'en réduire les effets sur l'environnement.

Les activités humaines sont également source de nuisance, comme les nuisances sonores induites par les déplacements motorisés de personnes et de biens notamment sur les deux axes structurants (A4, RD944). Le développement de la mixité fonctionnelle est à maîtriser afin de ne pas augmenter les conflits d'usages et les nuisances sonores au sein des espaces urbanisés.

L'ensemble des risques et nuisances potentiels sont à prendre en compte afin d'assurer aux personnes et aux activités un environnement sûr et de qualité.

Les enjeux à relever :

- ✎ La réduction :
 - Des expositions des biens, des hommes aux risques naturels, technologiques et aux nuisances potentielles.
 - De l'exposition aux risques naturels (mouvements de terrain liés à la nature des sols).

CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

Disponibilités foncières et densités observées

L'analyse suivante tend à appréhender les capacités de densification du bourg de Sept-Saulx à vocation mixte comme énoncé à l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne prend pas en compte le secteur économique du territoire.³⁵ Les densités et formes urbaines observées dans le secteur économique dépendent de la nature même de l'activité, de son envergure et de sa zone de chalandise.

Pour rappel, l'enveloppe urbaine³⁶ de Sept-Saulx couvre environ 33 ha sur le secteur du bourg (hors secteur économique).

Les espaces urbains constituant le bourg aggloméré de Sept-Saulx, se répartissent entre îlots bâtis, îlots non bâtis et infrastructures de transports, entre vides et pleins, entre espaces occupés, sous occupés ou biens disponibles.

L'enveloppe urbaine a été subdivisée en îlots en fonction des formes urbaines et paysagères observées. 69,6% du tissu urbain du bourg aggloméré sont bâtis. Les routes et îlots non bâtis couvrent 30,4% le reste de l'enveloppe urbaine.

LE BOURG DE SEPT-SAULX	Hectares	%
ÎLOTS BÂTIS	23	69,6
ÎLOTS NON BÂTIS	4	12,1
INFRASTRUCTURES	6	18,3
TOTAL DE L'ENVELOPPE	33	100

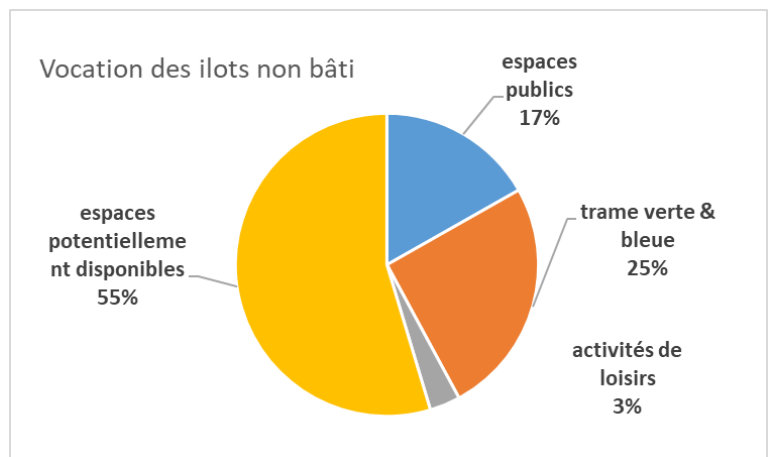
Le centre-bourg de la commune est caractérisé par la présence d'une multitude de fonctions (résidentielles, économiques, d'équipements, de nature...). On retrouve une prédominance de constructions anciennes, des pavillons plus modernes et des espaces mixtes caractéristiques des centres bourgs (commerces, place publique...).

Afin de dimensionner le projet de développement urbain au regard des besoins identifiés, il est nécessaire de faire l'état des capacités de densification des espaces urbains qui composent l'enveloppe urbaine de Sept-Saulx que ce soit en matière d'îlots vides potentiellement mobilisables ou d'espaces bâtis sous occupés.

Les espaces non bâtis en milieu urbain

Les espaces non bâtis recouvrent environ une surface de 4 ha.

Tous ces espaces ne sont pas disponibles ou libres. Des fonctions occupent les espaces non bâtis comme l'illustre le graphique ci-contre.



³⁵ Le secteur économique est composé d'une zone économique et artisanale.

³⁶ Enveloppe du bourg aggloméré de la commune HORS ZAE.

Les îlots non bâtis observés au sein de l'enveloppe urbaine de Sept-Saulx sont occupés par des fonctions diverses :

- Les fonctions économiques d'activités comme l'activité de loisir Grinyland correspondant à 3% des îlots non bâtis ;
- Les espaces publics dédiés comme la place Pierre Lefèvre, les squares ou encore les espaces verts publics d'accompagnement pour 17% des espaces urbains non bâtis ;
- La trame verte et bleue urbaine (les vergers et potagers, le passage du bras de la Vesle) participe à la qualité environnementale et paysagère du bourg aggloméré de la commune. Ils couvrent 25% des îlots non bâtis.
- Les espaces potentiellement disponibles représentent 55% des espaces non bâtis.

La collectivité a estimé la capacité des îlots non bâtis à muter ou à se densifier pour les dix prochaines années (de 2020 à 2030) en prenant en considération les enjeux identifiés lors de l'état initial de l'environnement.

La station de captage d'eau potable « Village Sud », présente à proximité de l'enveloppe urbaine, génère un périmètre de protection où la constructibilité est fortement limitée voire interdite par Déclaration d'Utilité Publique. Ainsi, une partie des espaces non bâtis ne sont pas pris en compte (0,25 ha) dans l'analyse des capacités de densification.

Les espaces retenus comme potentiellement disponibles à court terme sont, pour partie, issus de la trame verte urbaine (jardins, potagers...). Les espaces à enjeux sont préservés, différenciés des espaces potentiellement disponibles (hors périmètre de captage). Pour dimensionner son projet, la municipalité a intégré le foncier lié aux projets de construction et d'aménagement en cours.

Le potentiel mobilisable (hors espaces publics, espaces utilisés par les activités économiques, trame verte et bleue...) est estimé à environ 2 ha d'îlots vides de toute construction, soit la moitié des espaces non bâtis recensés en milieu urbain.

Pour assurer le développement du bourg et de la commune, la prise en compte des capacités de densification des espaces urbains à court terme (dix prochaines années) en matière de remplissage des îlots vides (non ou sous occupés) est nécessaire.

Ainsi, suivants les observations et les connaissances du territoire, la collectivité n'observe aucune rétention foncière pour **1,3 ha** des espaces retenus comme « disponibles ». Ces espaces sont en attente d'une urbanisation future.

En ce qui concerne le reste, **0,7ha** d'îlots vides (soit 50%) potentiellement mobilisables sont occupés par une vocation de jardins, potagers, vergers... ne sont pas disponibles immédiatement à l'urbanisation. **La collectivité retient un pourcentage de 50% de rétention foncière attendue. Ils forment les « dents creuses » retenues à investir.**

La capacité de densification, estimée en nombre de logements ou constructions, des espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine est de 26 logements ou constructions supplémentaires en densification de l'enveloppe urbaine, par résorption potentielle des îlots vides.

La densité des espaces bâtis

« Densifier » un espace bâti peut s'entendre de deux manières :

- En augmentant le volume bâti de l'îlot urbain : la densité bâtie ;
- En augmentant le nombre de logements à l'hectare : la densité résidentielle.

Les densités bâties observées :

La densité bâtie se mesure par le rapport du volume des constructions effectives sur la surface de l'îlot. Pour se faire, le volume des constructions est calculé comme suit : emprise au sol des constructions en m² x 2 (le nombre moyen de niveau étant estimé à 2). En effet, la commune n'a pas enregistré d'immeuble collectif d'une hauteur significative. Les constructions d'une hauteur de type R+2 restent ponctuelles. La hauteur moyenne prise en référence est donc de R+1.

Densité résidentielle :

$$\frac{\text{nombre de logements}}{\text{surface (en hectares)}}$$

Densité bâtie :

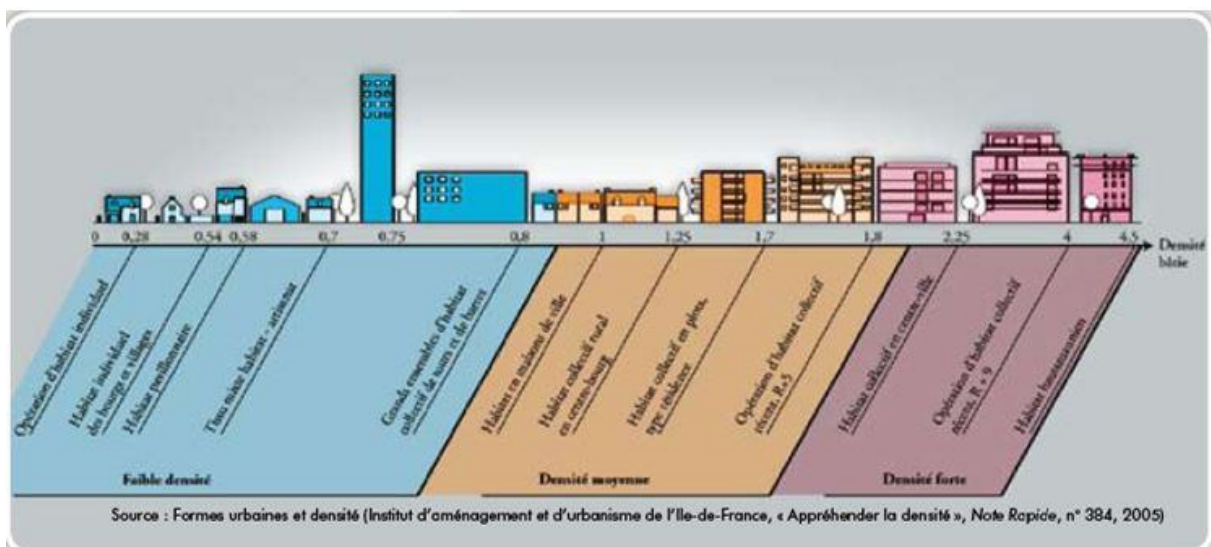
$$\frac{\text{emprise au sol du bâti} \times \text{nombre de niveaux moyen}}{\text{surface de l'îlot}}$$

Les formules /IAU

La cartographie ci-après illustre des îlots bâtis plus denses que d'autres.

La densité bâtie moyenne³⁷ de la zone urbanisée est de 0,47 pour l'ensemble des îlots bâtis. Cette densité moyenne correspond au tissu d'habitat individuel de bourgs et villages au regard de l'échelle des « formes urbaines et densité » réalisée par l'Institut Paris Région (anciennement dénommé IAU) ci-dessous.

Les îlots les plus denses correspondent aux densités moyennes d'habitat en maison de ville ou à de l'habitat collectif rural en centre bourg. Les densités les plus faibles du territoire sont issues d'opérations d'habitats individuels.



³⁷ Rapport entre superficie des terrains bâtis, et l'emprise au sol des constructions multipliées par une hauteur moyenne des constructions (base : 2 niveaux)

Les densités bâties identifiées à Sept-Saulx par îlots et formes urbaines



Les quelques îlots dont les densités bâties sont supérieures à la moyenne observée, sont majoritairement occupés par des constructions plus anciennes. Le tissu ancien dense est marqué par une plus grande mixité des fonctions urbaines. Les corps de fermes en sont le parfait exemple. D'une manière générale, plus le tissu est mixte, plus la densité bâtie est grande.

Les îlots les moins denses correspondent aux constructions les plus récentes. Les constructions au coup par coup de maisons isolées ne permettent pas une urbanisation dense de certains secteurs. Le tissu est dans ce cas davantage monofonctionnel, à vocation dominante résidentielle. Ces formes d'urbanisation donnent une grande importance à la qualité environnementale du parcellaire bâti. Les jardins présents dans le tissu urbain récent offrent des espaces de respiration à contrario du tissu ancien de par leur typologie traditionnelle (cours intérieures fermées des fermes, par exemple). Cette dualité (tissu urbain dense et minéral / tissu lâche et « vert ») compose le paysage urbain.



Forme urbaine discontinu



Forme urbaine dense

Bien que la parcelle soit densément bâtie, cela ne signifie pas pour autant qu'elle soit occupée par un nombre de logements conséquents. Il existe ainsi une différence entre la densité bâtie, ici évoquée, et la densité résidentielle (correspondant au nombre de logements par ha). Cette situation est d'autant plus exacerbée par la mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines, le bâti n'étant pas exclusivement destiné à l'habitat (y compris au sein d'une même construction).

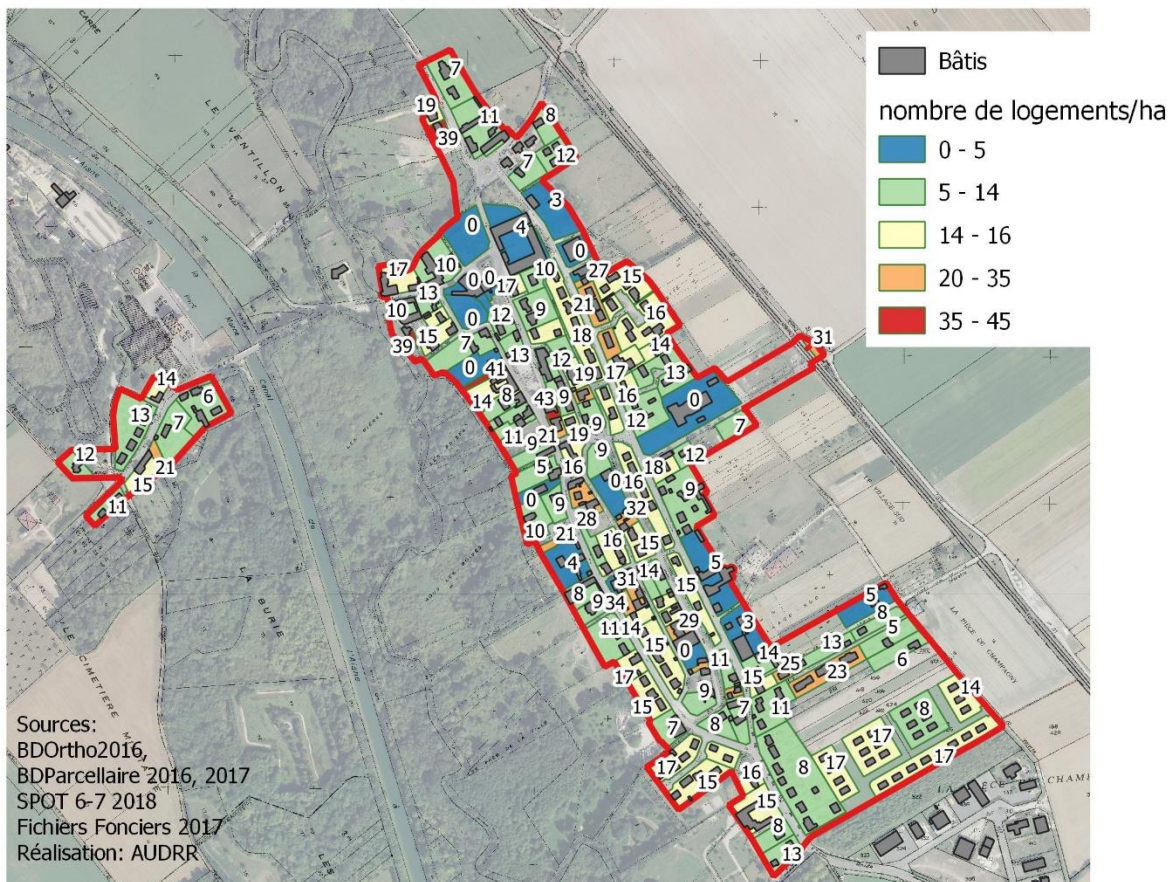
Les époques de constructions et les formes bâties influencent les capacités de densification des espaces urbanisés. La qualité paysagère et environnementale des espaces urbains doit être prise en compte pour ne pas densifier exagérément le bourg de Sept-Saulx. En effet, le cadre de vie et les paysages sont des aménités environnementales, vecteurs d'attractivité territoriale.

Les densités résidentielles des îlots bâtis

La carte ci-après illustre les densités résidentielles par îlots. La répartition des densités résidentielles n'est pas la même que celle des densités bâties. Certains îlots densément bâtis, peuvent disposer d'une densité résidentielle forte mais pas systématiquement. La densité résidentielle se mesure en rapportant le nombre de logements à la surface urbanisée de chaque îlot urbain.

La densité résidentielle moyenne de l'ensemble des îlots résidentiels représentés sur la carte (densité résidentielle dite « nette ») est voisine de 13,6 logts/ha. La densité résidentielle « brute » avoisine les 7 logts/ha, prenant en compte les infrastructures et les espaces communs.

Les densités résidentielles à Sept-Saulx par îlots et formes urbaines



Le bourg aggloméré n'atteint pas les objectifs de densité résidentielle fixés par le Schéma de cohérence Territoriale, donnant pour les communes rurbaines un objectif de 16 à 20 logements/hectare³⁸ à atteindre. Le projet doit pour autant suivre cet objectif au sein des secteurs en extension projetés. A titre de comparaison, la densité résidentielle du dernier lotissement créé avoisine près de 14 logements par hectare.

Dans les secteurs anciens, la mixité des fonctions diminue le nombre de logements/ha soulevant la problématique de la mutation de certaines constructions (grange, hangar...). Dans les secteurs d'urbanisation plus récents, la taille des parcelles et le mode d'opération choisi ne permettent pas une optimisation suffisante des espaces urbains.

Ainsi, il convient à la commune Sept-Saulx, de poursuivre ses efforts de densification opérés ces dernières années, en orientant le développement urbain vers des formes d'urbanisation plus compactes dans les secteurs d'extension et en favorisant la densification résidentielle et bâtie du bourg, en encourageant les mutations des constructions³⁹ et les opérations de renouvellement urbain.

Potentiel des espaces urbains à se densifier et prise en compte des mutations prévisibles

Les formes urbaines influencent les capacités de densification/mutation

Que la parcelle soit densément bâtie ou non, les capacités de densification sont dépendantes de la vocation du secteur, de l'âge de la construction car les modes architecturaux n'offrent pas les mêmes potentiels de densification. Les capacités de densification sont fonction des formes urbaines existantes (bien que non figées dans le temps, la démolition partielle ou totale restant possible).

Ces capacités sont également contextuelles⁴⁰. En effet, la perception de la densité d'une forme peut varier en fonction de son environnement (mixité fonctionnelle, proximité d'infrastructures, d'espaces verts...).

Le village regroupe une diversité de formes urbaines influencées par l'époque de construction du bâti. Le bourg de Sept-Saulx se présentait à l'origine sous la forme d'un village-rue. Par la suite, le développement urbain s'est étoffé le long des axes secondaires, des chemins desservant les jardins et les espaces cultivés mitoyens.

La cartographie illustrant les formes urbaines observées est présente dans la partie du rapport relative à l'État initial de l'environnement. Pour chaque forme urbaine identifiée, sa capacité potentielle à être se densifier est mis en exergue.

³⁸ L'objectif du SCoT s'applique sur les extensions de l'urbanisation projetées, non sur l'ensemble de la tâche urbaine. Pour autant, cet objectif aura un impact sur le paysage local (au sein des secteurs projetés). Ainsi, il est nécessaire d'appréhender les densités résidentielles effectives sur l'ensemble de la tâche urbaine existante.

³⁹ La mutation des constructions concerne également le passage de l'habitat vers l'activité et/ou équipement.

⁴⁰ Densités & Formes urbaines résidentielles sur le territoire du SCOTAM / AGURAM octobre 2017

CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

Les fermes urbaines

La densité résidentielle moyenne est de 7 logements/ha

Les fermes ont une densité bâtie très élevée. Disposant de plusieurs bâtiments, certaines fermes conservent leurs caractères mixtes (habitat + activité agricole). Au regard du nombre d'exploitants agricoles actifs sur le territoire, la densité résidentielle faible de cette forme urbaine est cohérente.

Cette mixité fonctionnelle renforce les densités bâties. En revanche, la densité résidentielle s'amenuise au sein de ce type de tissu urbain. **Le potentiel de mutation de cette forme urbaine est donc fort (fermes urbaines dites champenoises) si et seulement si l'activité a cessé.**

La réhabilitation⁴¹ permet l'exploitation de grands volumes autorisant la réalisation de plusieurs logements. La démolition/reconstruction est également possible, puisque ces fermes occupent la plupart du temps de grandes emprises foncières.

Les possibilités sont nombreuses avec ce genre de formes urbaines. Ainsi les fermes urbaines disposent de fortes capacités de densification/mutation si et seulement si la ferme n'est plus active pour la fonction agricole.

Au regard des enjeux environnementaux (évoqués ci-avant dans ce rapport) et de préservation du patrimoine, la réhabilitation de l'existant apparaît plus pertinente au regard du projet de territoire. En effet, ces fermes urbaines sont le témoin du passé de la commune. Celles-ci disposent des caractéristiques architecturales locales (souvent préservées par les propriétaires), sources de qualité du patrimoine et d'attractivité locale. Afin de garantir le maintien des grandes caractéristiques du paysage urbain d'hier et d'aujourd'hui pour les générations futures, il est préférable d'opter pour la restauration/ réhabilitation de ces bâtiments⁴².

Ce choix n'est pourtant pas sans contraintes, les efforts liés à la performance énergétique des bâtiments et la gestion du stationnement seront autant de défis à relever pour répondre à l'ambition de densifier cette forme urbaine.

Bien que la capacité soit forte, l'enjeu n'est pas prégnant sur le territoire, au regard de l'activité agricole très importante sur le territoire. De plus, les corps de fermes libres ont déjà été pour partie réhabilités, ont fait l'objet de mutation ou sont en cours de réhabilitation/mutation.



Exemple de bâtiments appartenant à un corps de ferme, Sept-Saulx, AUDRR

⁴¹ « La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial. Souvent coûteuses, les opérations de réhabilitation bénéficient, en France, de financements et d'encadrements dédiés tels que ceux de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et autres dispositifs spécifiques (PACT-ARIM, ZPPAU, etc.) La rénovation urbaine prête souvent à confusion avec la réhabilitation. Il s'agit ici, bel et bien, de démolir, de raser pour reconstruire. La rénovation urbaine est une opération lourde qui nécessite une intervention massive des pouvoirs publics. » Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbain / Extrait du Glossaire/ Geoconfluences

⁴² Fonction de l'état du bâtiment

A1) CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

127

Centre ancien d'origine rurale

La densité résidentielle moyenne est de 16 logements/ha

La densité bâtie et résidentielle est élevée au sein des espaces comprenant cette forme urbaine. Le bâti ancien est multiforme. Selon les capacités financières des ménages à l'époque de la construction/reconstruction du centre-bourg, les maisons sont accolées pour des motifs d'économie d'énergie et de matériaux.

Ponctuellement, la densification pourrait se traduire par une augmentation de la hauteur des constructions existantes (surélévation) ou par extension en augmentant l'emprise au sol des constructions existantes.



Continuum bâti issu du centre ancien d'origine rurale, Sept-Saulx, AUDRR

Globalement, la densité actuelle laisse peu de possibilité pour une évolution supplémentaire. Les capacités de densification des espaces concernés par cette forme urbaine sont donc faibles.

Les formes du centre ancien disposent également des caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale. Tout comme les fermes, les efforts en matière de performance énergétique et de gestion du stationnement seront autant de défis à relever afin de poursuivre la densification dans cet espace urbain.

L'enjeu de densification des secteurs concernés par la forme « centre-ancien d'origine rural » est faible au regard des densités bâties et résidentielles observées.

Des ensembles de maisons groupées.

La densité résidentielle moyenne est de 24 logements/ha

La forme bâtie est homogène et organisée de maisons groupées par 2 ou jumelées, à l'architecture identique. L'ensemble structure l'espace public.

Il s'agit d'un tissu monofonctionnel répondant aux besoins en matière d'habitat (de type individuel). Le parcellaire de petite taille, de forme régulière, rectangulaire ou en lanière induit de faibles capacités de densification.



Maisons groupées, Sept-Saulx, AUDRR

L'enjeu de densification des secteurs concernés par la forme « ensemble de maisons groupées » apparaît faible au regard des densités bâties et résidentielles observées.

Pavillons discontinus peu denses

La densité résidentielle moyenne est de 14 logements/ha.

Dans ces secteurs, la densification des espaces bâtis est possible, de manière très ponctuelle, en division parcellaire sur les grandes parcelles construites ou, de façon plus récurrente, en extension des constructions existantes.



Pavillons, Sept-Saulx, AUDRR

La densité bâtie est souvent basse mais la densité de logements à l'hectare (résidentielle) est assez forte notamment dans les opérations de constructions groupées, du fait de leur caractère monofonctionnel. Là plus encore qu'ailleurs, les capacités de densification sont liées plus particulièrement à l'évolution possible des constructions existantes.

CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

L'enjeu de densification de cette forme urbaine est fort. La capacité à accueillir des nouveaux logements (nouvelles constructions) est estimée à 12 logements/constructions au minimum à court terme⁴³ (soit 0,92 ha d'espaces identifiés sous densément occupés). Cependant, le pourcentage de rétention est fort.

Le cadre de vie périurbain et le contexte rural induisent la présence de jardins ayant un intérêt écologique avéré. Bien que la biodiversité existante dans les jardins privés reste peu documentée (par le caractère privatif de ces espaces), ils constituent une trame verte, des îlots verts qui forment autant de refuges, de repères d'alimentation pour la faune mais également des espaces riches en espèces horticoles. Ainsi, ces espaces « artificialisés » présentent un intérêt du point de vue de la gestion de la diversité du vivant puisque ces espaces constituent des réservoirs potentiels d'espèces et de milieux intéressants.

La trame des jardins et des boisements et/ou plantations présente au sein du village est un élément prégnant du patrimoine bâti, favorisant notamment son intégration paysagère : les jardins ont un rôle majeur au sein des espaces urbains. Ils participent au verdissement de la commune fortement agricole mais constituent autant de refuges / d'habitats pour les espèces ordinaires (animales et végétales). Cela participe également au maintien des aménités environnementales du cadre de vie. La densification des espaces urbains les moins denses est également contrainte par le maintien des espaces perméables et favorables au cycle de l'eau.

Les sensibilités environnementales et paysagères sont également à prendre en compte dans l'analyse de ces capacités afin d'éviter la « sur-densification » des espaces urbains pouvant induire des dysfonctionnements très difficiles à résoudre, ou dont la fonctionnalité et l'usage voire le caractère patrimonial, sont incompatibles avec cet objectif d'augmentation de la densité qui doit donc être employé de manière raisonnée.

Les mutations prévisibles au sein de l'espace urbain

Le caractère multifonctionnel des villages ruraux est induit par la prégnance de l'activité agricole. L'urbanisation s'est développée sur les franges en complémentarité de ces activités présentes. De multiples bâtiments de stockages de matériels agricoles ou d'engins sont présents dans le paysage Sept-Saulxois, (inscrits au plus près des sièges d'exploitations) répartis dans l'ensemble urbain de la commune.

Les îlots bâtis occupés par la fonction de stockage ont une densité résidentielle moyenne très faible (5 logements/ha). Ils forment un potentiel non négligeable de ressource foncière en faveur du développement urbain, suivant le processus de renouvellement du village. Ces îlots possèdent de fortes propensions à la mutation vers d'autres fonctions urbaines. Cependant les pratiques et activités agricoles sont ancrées dans le passé et l'histoire du village. L'activité agricole fait partie intégrante du patrimoine de la commune, caractéristique de son identité rurale.

Aux regards des besoins en matière de développement des activités agri-viticoles⁴⁴ sur le territoire, du caractère patrimonial, la mutation des îlots dédiés à la fonction de stockage ne doit pas être contrainte mais nécessitée par l'exploitation. Pour cela, une attention particulière doit être attendue sur la mixité des fonctions notamment en matière de mobilité.



Le silo au cœur du village (rue du Général de Gaulle), Sept-Saulx, AUDRR

⁴³ D'après les observations terrains menées.

⁴⁴ Une exploitation viticole est recensée sur la commune

La circulation des engins agricoles est fonctionnelle sur le territoire notamment par la présence d'une facile accessibilité aux chemins agricoles environnant le bourg.

Cette capacité est à prendre en compte à moyen/long terme.

Un espace est également en attente de mutation. Il s'agit de l'ancien silo situé rue du Général de Gaulle. Cette mutation s'inscrit à long terme puisque des mesures de dépollution sont indispensables avant le changement de vocation.

Capacité de densification des espaces urbains, fonction des formes urbaines, du cadre environnemental et du paysage.

Le cadre environnemental et paysager ainsi que les caractéristiques propres à chaque forme urbaine, ont été pris en compte dans les capacités existantes à court terme :

- La collectivité ne recense pas de vacance structurelle.
- Les « dents creuses » retenues potentiellement mobilisables couvrent **0,7 ha**. Actuellement, elles sont à vocation de jardins, potagers, vergers... ne sont donc pas « disponibles » immédiatement à l'urbanisation. La collectivité retient un pourcentage de 50% de rétention foncière attendue. La capacité de densification estimée des espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine, en nombre de logements/ constructions, est de **5 logements/ constructions supplémentaires en remplissage de ces dents creuses**⁴⁵.
- L'analyse des formes urbaines a permis d'identifier un potentiel de 12 logements/constructions en densification des îlots bâtis sous denses (**0,92ha** d'espaces identifiés sous densément occupés). Le pourcentage de rétention foncière est fort (modifications cadastrales indispensables...). La collectivité retient un pourcentage de 50% de rétention foncière attendue. **La capacité est donc estimée à 6 logements supplémentaires à court terme, en densification de ces espaces sous denses**⁴⁶.
- Les espaces concernés par les secteurs d'urbanisation future (**1,3 ha** en densification de l'enveloppe urbaine) ont une capacité d'accueil d'environ **21 logements/ constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**.

La capacité, à court terme, des espaces urbains constituant le bourg aggloméré de Sept-Saulx à se densifier, offre un potentiel minimum de 32 logements/constructions à court terme. Les actions de renouvellement urbain, de mutation et de réhabilitation des constructions anciennes pourront se poursuivre et apporter des capacités d'accueil supplémentaires.

La maîtrise du développement urbain doit concilier une densification du tissu bâti existant en maintenant la qualité environnementale des espaces urbanisés et l'extension de l'urbanisation limitée au sein des secteurs les moins sensibles, que ce soit pour la préservation de l'activité agricole, des espaces naturels et mais aussi du paysage.

Pour tendre vers un maintien des dynamiques démographiques observées, le projet doit permettre la réalisation d'un objectif minimum de production de 45 logements, à satisfaire à l'horizon 2020-2030, soit un rythme moyen de 4,5 logements par an.

Afin de satisfaire les besoins de constructions pour le maintien des équilibres démographiques et économiques, le projet de développement urbain doit tendre à la réalisation à court terme

⁴⁵ La densité résidentielle de référence, en densification, est la densité moyenne identifiée, soit 14logements par hectare.

⁴⁶

A1)

CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

130

d'environ 32 constructions en densification des espaces et donc environ 13 constructions en extension de l'urbanisation.

Le projet de développement pourra poursuivre ainsi un développement mesuré de son enveloppe urbaine en mobilisant 71% de la production de logements/ constructions en densification des espaces urbains, et 29% en extension. Les extensions ne peuvent, pour rappel, s'opérer sur plus de 2,3 hectares environ pour le développement du bourg mixte résidentiel.

Ces estimations et prévisions ont permis la définition des objectifs de développement et de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain que la collectivité doit inscrire à court terme (10 prochaines années en moyenne)⁴⁷. Il s'agit d'optimiser environ 3 ha de foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg aggloméré.

⁴⁷ Inscrits dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU

La synthèse des enjeux à relever

Enjeux issus du diagnostic de territoire

Les principales conclusions du Diagnostic exposées en application de l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme ont permis la définition des enjeux suivants.

Tableau de synthèse récapitulant les enjeux de développement identifiés, les défis à relever pour assurer un développement urbain équitable :

Thématiques du Diagnostic	Enjeux relevés du diagnostic	code
Position et dynamiques géographiques	La préservation du cadre de vie rural dans un modèle périurbain	D1
	La maîtrise de l'attractivité issue d'un positionnement stratégique (couloir de développement de la vallée de la Vesle)	D2
	La poursuite de la mise en œuvre des politiques publiques supra-communales	D3
Dynamiques socio-économiques	Le maintien d'un accroissement naturel positif par l'accueil de populations nouvelles	D4
	La prise en compte des besoins différenciés liés à la mixité générationnelle et sociale (besoins issus du parcours résidentiel) pour limiter les départs du territoire	D5
	La prise en compte du desserrement des ménages (décohabitation/vieillessement...) dans l'appréciation des besoins en logements	D6
Habitat et Mixité sociale	La production d'une offre de logements répondant aux demandes exogènes et endogènes	D7
	La diversité dans l'offre pour satisfaire les besoins en logements de tous les ménages	D8
Emploi et Tissu économique local	Le maintien du niveau d'emplois et la redynamisation de la zone artisanale et de services	D9
	La valorisation de l'activité agricole et forestière dans une démarche durable et de développement des filières vertes	D10
	Le développement des commerces et des services	D11
	Le potentiel de développement touristique	D12
Mobilité et les transports	L'accessibilité du territoire, des équipements et services, pour tous (jeunes, PMR...) et la sécurité des déplacements piétons	D13
	Les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (le rabattement vers le train et les pratiques d'autopartage)	D14
	La gestion du stationnement	D15
Cadre de vie et fonctions urbaines	La valorisation des équipements et des espaces publics pour conforter la vie locale vectrice de cohésion	D16
	La mixité fonctionnelle et le développement des échanges de proximité (services/commerces...)	D17
	Le réseau numérique (internet/mobile) comme source de mobilité.	D18

Enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'Etat initial de l'Environnement exposée en application de l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme a permis la définition des enjeux suivants.

Tableau de synthèse récapitulant les enjeux de développement identifiés, les défis à relever pour assurer un développement urbain viable et vivable.

Thématiques de l'EIE	Enjeux relevés de l'analyse de l'état initial de l'environnement	Code
Les caractéristiques géophysiques	La transition écologique et le changement climatique (gestion des déchets, formes urbaines et l'orientation bioclimatique, énergies renouvelables...)	E1
	La prise en compte des caractéristiques du sol et du sous-sol dans les choix d'aménagement	E2
	La vulnérabilité de la masse d'eau souterraine (la qualité et la quantité de la ressource en eau), l'alimentation en eau potable et l'assainissement	E3
La géomorphologie et les paysages	La préservation des vues sur le lointain et de la composition du Grand Paysage (ripisylve de la Vesle et du canal, percées lointaines...)	E4
	La qualité paysagère : l'intégration des nouveaux quartiers dans l'environnement paysager et urbain	E5
La composition urbaine et le Patrimoine	La conservation des espaces naturels & agricoles et forestiers : ressources économiques et environnementales à valeur patrimoniale.	E6
	La maîtrise du développement urbain (lutter contre l'étalement urbain), la densification des espaces urbains au regard des formes urbaines et le renouvellement urbain	E7
	Le maintien de la morphologie de la commune et la qualité architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis au regard des formes urbaines	E8
	La valorisation du patrimoine bâti culturel (Château, Eglise, ...) et architectural	E9
Le fonctionnement écologique du territoire et la biodiversité	La qualité des espaces agraires	E10
	La préservation des habitats aquatiques et humides rivulaires (Trame bleue) notamment la fonctionnalité des zones humides et la qualité physico-chimique, biologique de la Vesle (et ses affluents) et de ses berges	E11
	La valorisation du patrimoine naturel et forestier pour un développement durable (la gestion durable des espaces et l'entretien des milieux)	E12
	La prise en compte des fonctions environnementales des espaces naturels (régulation du climat, qualité de l'air, lutte contre l'érosion, habitat pour biodiversité...)	E13
	La préservation des espaces interstitiels entre agricole et naturel (prairies permanentes...)	E14
	Le maintien des conditions favorables à la protection de la biodiversité (faune/flore) remarquable et ordinaire	E15
	La préservation des habitats et des continuités écologiques locales	E16
Les pressions anthropiques sur les ressources et le cadre de vie du territoire	La gestion raisonnée des ressources (eau, énergies...)	E17
	La réduction des expositions des biens et des hommes aux risques naturels / technologiques et nuisances potentielles / l'exposition aux risques naturels (mouvements de terrain liés à la nature des sols)	E18

A1) SYNTHÈSE DES BESOINS REPERTORIES

La synthèse des besoins et objectifs

133

La synthèse des objectifs à poursuivre en matière de développement

Les objectifs en matière de développement démographique et d'équilibre de l'habitat :

Pour tendre vers un maintien des dynamiques démographiques observées, le projet doit permettre la réalisation d'un objectif minimum de production de **45 logements⁴⁸**, à satisfaire à l'horizon 2020-2030, soit un rythme moyen de **4,5 logements par an**.

Les objectifs relatifs à l'habitat portent sur la mixité :

- Poursuivre la production de logements aidés sur le territoire,
- Diversifier l'offre de logements (taille et occupation)

Les objectifs en matière de développement économique :

La collectivité doit prendre en compte les besoins issus des établissements économiques existants. Le projet doit permettre le développement en cohérence et en complémentarité avec la vocation résidentielle dominante du bourg de Sept-Saulx.

Les objectifs portent sur l'ensemble des secteurs d'activités :

- Préserver l'activité agricole et forestière en maintenant les espaces ressources structurants ;
- Soutenir les activités touristiques (restauration, parc d'attractions..) ;
- Conforter les activités artisanales et de services notamment dans la zone d'activités économiques dédiées ;
- Permettre l'installation de commerces et de services.

Les objectifs en matière d'équipement et d'aménagement :

Le diagnostic réalisé, notamment par l'observation sur le terrain, a permis la mise en exergue de besoins à satisfaire en matière d'aménagement des espaces et d'urbanisme, liés notamment à la volonté d'assurer un cadre de vie de qualité pour l'habitat, le développement économique et les services.

Les objectifs portent sur la valorisation des espaces et des équipements publics :

- Maintenir le niveau d'équipement communal,
- Assurer un environnement sain et sûr pour les habitants et les activités,
- Améliorer les déplacements, tous modes confondus.

Les sensibilités environnementales

Le contexte périurbain de la commune permet aux habitants de Sept-Saulx d'habiter dans un environnement de qualité tout en étant à proximité relative des équipements et services urbains, présents au sein des pôles urbains et du bourg structurant le plus proche, comme Mourmelon.

Plusieurs caractéristiques du village orientent le développement urbain de Sept-Saulx:

- Le relief de la commune constitue une contrainte en soit au vu des variations topographiques présentes. Il a été déterminant dans le choix d'implantation du village et les futurs quartiers. Les constructions devront poursuivre leur adaptation au relief pour s'intégrer dans le paysage.
- La composition du sol, la teneur en argile de certaines couches implique des réflexions sur la gestion des risques naturels, mais également sur la gestion de la ressource en eau. La commune de Sept-Saulx est concernée par de (potentiels) risques naturels d'aléa faible à moyen (inondations, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrains...) qu'elle doit prendre en compte.

⁴⁸ 1logement =1 ménage.

SYNTHESE DES BESOINS REPERTORIES

- La composition urbaine du village entre le centre ancien et les nouvelles franges ainsi que l'identification du patrimoine culturel, architectural et urbain,
- Le passage d'infrastructures de transports routiers (voie ferrée, RD944). En dehors de potentielles nuisances sonores, ces infrastructures ont un impact sur la qualité de l'air.
- Le passage d'infrastructures de transports de matières dangereuses ou d'énergies est à prendre en compte afin de maîtriser l'exposition aux risques.
- Les captages présents sur le territoire sont protégés par des périmètres induisant des contraintes d'urbanisation à prendre en compte.

Afin d'appréhender au mieux l'urbanisation future de la commune, il est nécessaire de mesurer l'ensemble des sensibilités environnementales du territoire :





- L'occupation du sol traduit une maigre présence d'espaces naturels. Il convient de préserver les éléments environnementaux aux fonctions d'habitat comme les prairies, les massifs forestiers, la Vesle et son bras, les îlots de boisements, les surfaces en eau...d'en améliorer la qualité sanitaire et de les développer dans la mesure du possible (notamment les îlots de boisements dans la plaine agricole) ;
- Les terres de grandes cultures sont également des espaces ressources à préserver pour leur valeur économique et patrimoniale ;
- Les espaces urbains sont le support d'une trame verte urbaine significative ; son maintien et son développement sont à favoriser ;

Si la commune poursuit l'accueil de nouveaux ménages, la pression sur les ressources, notamment, en eau et en énergie est certaine mais maîtrisable. L'augmentation des besoins en traitement des déchets ainsi que des eaux usées sont à prendre en considération, bien qu'ils n'impactent pas physiquement la qualité environnementale de Sept-Saulx.



C'est au regard de cet état initial, de l'analyse du scénario de référence et plus particulièrement des perspectives d'évolution potentiellement impactantes pour l'environnement, que la collectivité a orienté ses choix de développement.

LEGENDE



Les éléments structurants

	Limites communales		Tache urbaine
	Bâti		Urbanisation en cours
	Route primaire		Terrains sportifs, de loisirs
	Route secondaire		Cimetères
	Chemin de fer		Zones d'activités
	Pylone		
	Gare TER		
	Ligne HT/BT		



Morphologie urbaine et patrimoine culturel

	Bâti remarquable: Eglise, Château (Monuments Historiques)
	Périmètre de protection des abords des MH





Réservoirs de biodiversité et les corridors

	Secteur de grand intérêt biologique ou écologique: <i>le marais</i>
	Grands ensembles naturels riches: <i>la vallée de la Vesle</i>



La trame verte

	Les espaces boisés
	Les espaces ouverts types prairies

La trame bleue







	Les cours d'eau
	Les surfaces en eau
	Les zones à dominantes humides
	Les zones humides dites «Loi sur l'eau»

Les corridors de biodiversité

	Les couloirs d'échelles régionales
	Les couloirs d'échelles locales

Sécurité et Santé publique

Les nuisances et risques potentiels

	Bâti d'activités		
	Périmètre isolement des ICPE		
	Prescriptions acoustiques (voies bruyantes)		
	limite risque inondation aléa crue de la Vesle		

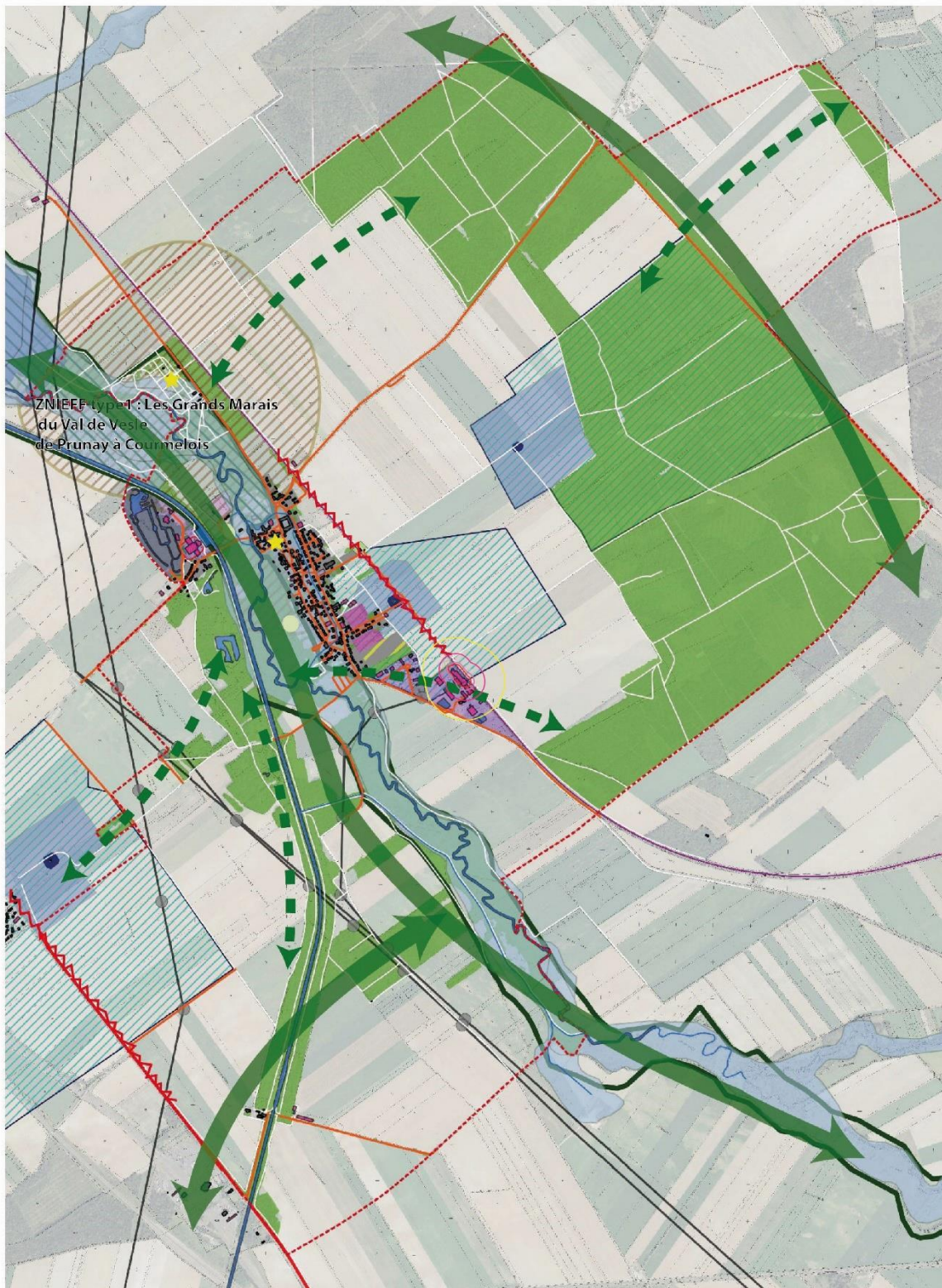
La gestion des ressources

perimetres de protection des captages d'eau potable

	immédiat
	rapproché
	éloigné

A1) SYNTHESE DES BESOINS REPERTORIES

Les enjeux environnementaux territorialisés de Sept-Saulx



250 0 250 500 750 1000 m



A1)

SYNTHESE DES BESOINS REPERTORIES

136

EXPLICATIONS DES CHOIX

A2

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le rapport de présentation comporte les justifications :

- ✓ De la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.
- ✓ De la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- ✓ De la complémentarité des dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation;
- ✓ De la délimitation des zones ;
- ✓ De toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le Code de l'Urbanisme.

La définition d'un projet de territoire

Les objectifs de l'élaboration du Plan local d'urbanisme de Sept-Saulx

Disposant au préalable d'un plan d'occupation des sols, caduc depuis le 27 mars 2017, la collectivité a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme pour poursuivre la politique d'aménagement initié tout en adaptant le document d'urbanisme aux exigences et aux préoccupations actuelles.

Le POS de Sept-Saulx, approuvé en mars 1994, ayant fait l'objet de diverses procédures (dernière procédure d'évolution approuvée en 2015), n'était plus adapté aux préoccupations issues des lois « Grenelle de l'Environnement », la loi « ALUR » pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, la loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt), en matière d'habitat, de développement économique et commercial, de déplacements et de préservation du cadre de vie et de l'environnement (...).

La prescription du PLU a également eu pour objet de mettre en conformité le document d'urbanisme avec le nouveau cadre réglementaire et en compatibilité avec le SCoT de la région rémoise (approuvé en 2016).

Les objectifs communaux poursuivis ont été définis autour des 3 axes du développement durable.

Sur l'axe économique :

- Maintenir et permettre le développement des activités économiques locales notamment en matière de développement de l'activité agricole prégnante sur le territoire ;
- Participer au développement du tourisme en Champagne et aux activités de loisirs initiés par la politique communautaire.

Sur l'axe social :

- Organiser le développement démographique pour anticiper et maîtriser ses évolutions notamment en adaptant l'offre de logement aux parcours résidentiels des ménages ;
- Organiser le développement urbain dans un souci de limiter la consommation des espaces (maintenir les grands ensembles agricoles et préserver les espaces naturels remarquables) ;
- Sécuriser les déplacements des personnes et des activités ;
- Promouvoir une mixité fonctionnelle et sociale adapté au contexte rural.

Sur l'axe environnemental et paysager :

- Valoriser le patrimoine urbain, culturel et environnemental de la commune notamment en protégeant les sites et milieux présentant un intérêt écologique fort ;
- Préserver le cadre de vie des habitants afin de garantir aux générations futures un environnement de qualité, sûr et « partagé » notamment en améliorant les relations de proximité et d'échanges par le développement des liaisons douces et la requalification des espaces publics.

Pour mener à bien l'élaboration du document d'urbanisme, des observations et analyses ont été menées tout au long de la procédure, sur l'ensemble du territoire communal. Une concertation avec les acteurs locaux, les élus et les habitants a permis la définition d'un projet de territoire partagé, établi dans un but d'intérêt général.

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

139

La démarche d'élaboration du projet correspond à la définition d'un ensemble cohérent d'orientations visant à harmoniser les actions de la commune avec d'autres collectivités publiques et acteurs locaux. Le projet prend donc en considération les politiques publiques en vigueur aux échelles supérieures comme le document cadre, le SCOT2R, avec lequel le PLU se doit d'être compatible.

Le projet est établi sur une durée indéterminée, dans le respect des principes du développement durable, c'est-à-dire rechercher un développement répondant aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

L'expression du projet communal

« DEVELOPPONS DURABLEMENT NOTRE TERRITOIRE AFIN DE CONFORTER NOTRE ATTRACTIVITE TERRITORIALE »

Il s'agit pour la collectivité non seulement de repenser, à travers la définition du P.A.D.D., l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui le constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein de la Communauté Urbaine, à l'horizon 2030.

La portée fondatrice du P.A.D.D. est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable projet de territoire durable pour l'avenir de la commune.

La commune de Sept-Saulx, au cœur de la Vallée de la Vesle sur l'axe structurant Reims/Châlons-en-Champagne, est une commune périurbaine attractive conjuguant les fonctions résidentielles, récréatives, de loisirs ainsi que des activités tertiaires, agricoles et forestières. Ce territoire à l'identité rurale est marqué par la périurbanisation (amorcée dans les années 80) observée à la fois dans les modes de vie et dans les formes d'urbanisation. Cette situation implique des réflexions d'aménagement pour l'avenir du territoire de Sept-Saulx afin de maintenir le caractère rural du village, son environnement et ses paysages, et le transmettre aux générations futures.

L'avenir du territoire doit émaner de réflexions ne pouvant s'affranchir d'une approche globale tenant compte des dynamiques et des logiques territoriales qui dépassent les simples limites communales. Elles s'imbriquent nécessairement à plusieurs échelles territoriales, au travers notamment des liens avec les pôles urbains proches, avec les communes limitrophes au sein de son intercommunalité.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de préserver son cadre de vie et de préserver son patrimoine environnemental, architectural et urbain, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable, en limitant les impacts de son développement sur l'environnement.

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), il s'agit d'affirmer :

- **La volonté** de maintenir les dynamiques démographiques appropriées au terroir communal de développer l'économie locale, de maintenir l'accès aux services et équipements existants, en poursuivant la gestion économe en espace et la valorisation du patrimoine local (urbain et architectural, naturel, culturel et paysager...), vecteur d'attractivité.
- **La nécessité** d'un développement mesuré, équilibré répondant aux besoins actuels et futurs (de la population et des activités économiques notamment tertiaires) en limitant les impacts sur l'environnement (sur les ressources, la qualité des milieux...) et en améliorant l'accessibilité de la commune par tous (PMR, jeunes, touristes...).

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

140

- **L'ambition :**
 - . D'aménager un cadre de vie de qualité, partagé par tous, dans le but de valoriser les espaces publics de rencontres et d'échanges ;
 - . De conserver et transmettre son identité rurale (agro-forestière), en favorisant les pratiques et les aménagements ancrés dans une démarche de développement durable (agriculture durable, diminution des déplacements) ;
 - . De prendre en compte les opportunités de développement touristique liées aux charmes locaux (parc de loisirs, voie verte du canal, restauration, hébergement...).

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Sept-Saulx se décline en 3 axes stratégiques de développement :



Ils sont justifiés par les enjeux relevés suivants (D1 à D3) :

- ✓ *La maîtrise de l'attractivité issue d'un positionnement stratégique (couloir de développement de la vallée de la Vesle)*
- ✓ *La préservation du cadre de vie rural dans un modèle périurbain*
- ✓ *La poursuite de la mise en œuvre des politiques publiques supra-communales*

Pour chaque axe, des orientations générales sont déclinées, elles-mêmes déclinées en orientations principales et secondaires, permettant de mettre en œuvre le projet communal.

En application de l'article L151-5 du code de l'Urbanisme, la collectivité a élaboré un projet d'aménagement et de développement durables définissant :

- Des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le tableau de synthèse ci-après illustre les orientations générales et principales définies dans le P.A.D.D. distribuées par thématique.

141

	Orientations générales	Orientations principales	Politiques encadrées
AXE 1	1.1. Favoriser la mixité sociale et générationnelle de notre village vecteur de cohésion sociale	1.1.1. Poursuivre l'accueil de population permettant le maintien des dynamiques démographiques actuelles	Orientations générales concernant l'habitat
		1.1.2. Prendre en compte le parcours résidentiel des ménages ainsi que les évolutions sociétales répondant aux besoins de la population (actuels et futurs)	
	1.2. Soutenir les activités économiques locales vectrices d'emplois et de services	1.2.1. Répondre aux besoins des activités économiques existantes	Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, politiques d'aménagement et le développement des communications numériques
		1.2.2. Redynamiser la zone d'activités artisanales et permettre l'accueil de nouvelles activités	
		1.2.3. Prendre en compte les besoins de l'activité agricole et forestière	
	1.3. Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social	1.3.1. Conserver la mixité fonctionnelle du village source de proximité et d'échanges	Orientations générales des politiques d'urbanisme, d'aménagement et d'équipement de la commune, concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, les déplacements
1.3.2. Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics.			
AXE 2	2.1. Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé	2.1.1. Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces	Orientations générales des politiques d'urbanisme, d'équipement, de paysage et concernant l'habitat
		2.1.2. Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités	
	2.2. Protéger les milieux agroforestiers et naturels (biodiversité associée)	2.2.1. Conserver les espaces agricoles et forestiers, ressources économiques et environnementales du territoire	Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des politiques d'aménagement et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et d'urbanisme
		2.2.2. Protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique	
		2.2.3. Offrir les conditions favorables au maintien de la biodiversité (faune/ flore).	

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

142

	2.3 Réduire les pressions exercées sur les ressources	2.3.1 Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité)	Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement, concernant l'habitat et les réseaux d'énergie, concernant les transports et les déplacements et le développement des communications numériques
		2.3.2 Tendre vers la sobriété énergétique des logements	
		2.3.3 Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)	
AXE 3	3.1 Améliorer l'accessibilité de notre territoire	3.1.1 Développer et sécuriser les circulations douces	Orientations générales des politiques d'urbanisme et concernant les transports et les déplacements
		3.1.2. Gérer le stationnement des résidents et des visiteurs	
	3.2 Préserver les paysages.	3.2.1 Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire	Orientations générales des politiques de paysage et concernant l'habitat
		3.2.2 Pérenniser le Grand Paysage et veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers	
	3.3 Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel	3.3.1 Permettre le développement de la filière touristique de la commune en lien avec les politiques publiques existantes	Orientations générales des politiques d'aménagement et concernant le développement économique et les loisirs, d'urbanisme, de paysages et concernant les déplacements
		3.3.2 Valoriser le patrimoine culturel et architectural source d'attractivité touristique	

La justification du P.A.D.D. : 3 axes stratégiques à décliner

En application de l'article L151-5 du code de l'Urbanisme, la collectivité a élaboré un projet d'aménagement et de développement durables autour de 3 axes stratégiques.

AXE 1 : Satisfaire les besoins des hommes et des activités

Appartenant à la 3^{ème} couronne périurbaine du pôle urbain rémois, située au cœur de la vallée de la Vesle dans le couloir de développement Châlons-Reims, Sept-Saulx est une commune rurale⁴⁹ attractive à cette échelle de territoire. Tant d'un point de vue résidentiel qu'économique, les dynamiques locales participent à son attractivité, à l'économie locale et au bon fonctionnement du territoire.

La recherche de la satisfaction des besoins induits des fonctions résidentielles et économiques dont la commune dispose, en favorisant la mixité (des fonctions, intergénérationnelle...) qui est un axe

⁴⁹ Schéma de cohérence territorial

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

stratégique de développement à mettre en œuvre sur le territoire dans une logique de développement durable.

143

Cet axe se décline en trois grandes orientations, objectifs du développement local à poursuivre :

- Favoriser la mixité sociale et générationnelle de notre village vecteur de cohésion sociale
- Soutenir les activités économiques locales vectrices d'emplois et de services :
- Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social

Orientation générale 1.1: Favoriser la mixité sociale et générationnelle de notre village vecteur de cohésion sociale

Le P.A.D.D. de Sept-Saulx inscrit une volonté de poursuivre l'accueil de population pour le maintien de dynamiques démographiques favorables à la fréquentation des équipements et services communaux existants, dans la mesure du développement passé et du niveau de développement démographique communal actuel.

Le SCoT prône un développement équilibré du territoire où chaque niveau d'armature dispose d'un rôle à jouer notamment dans la satisfaction des besoins de la population en adéquation avec les équipements et services présents sur le territoire.

L'objectif poursuivi du projet est la valorisation du cadre de vie convivial, équilibré et équitable au regard des besoins différenciés des populations en matière de déplacements, d'habitat, de services et d'équipements...

Cette orientation se décline en 2 orientations principales :

- **Poursuivre l'accueil de populations permettant le maintien des dynamiques démographiques actuelles**

Il ressort des conclusions du diagnostic que bien que la commune soit en croissance, la population n'est pas épargnée par les effets de certains phénomènes sociétaux comme le vieillissement de la population, la décohabitation des ménages (...) induisant un desserrement des ménages, et des départs du territoire.

Capter et maintenir la population sur place permettra la poursuite d'une dynamique favorable au développement communal notamment la satisfaction des besoins de fréquentation des équipements et services publics assurant leur pérennité. Sept-Saulx dispose d'un bon niveau de services et d'équipements que la collectivité souhaite maintenir sur le territoire.

Ainsi pour assurer leur maintien mais également tendre vers le maintien des dynamiques d'évolution démographique favorable, la collectivité prévoit au sein du projet de PLU des potentialités d'accueil à vocation d'habitat notamment (par production neuve ou renouvellement urbain), dans une logique de mixité (sociale, intergénérationnelle, fonctionnelle...).

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **D16.** La valorisation des équipements et des espaces publics pour conforter la vie locale vectrice de cohésion
- ✓ **D4.** Le maintien d'un accroissement naturel positif par l'accueil de populations nouvelles
- ✓ **D6.** La prise en compte du desserrement des ménages (décohabitation/vieillessement...) dans l'appréciation des besoins en logements

La collectivité a estimé le nombre de logements à produire à l'horizon 2030 afin de garantir le maintien des dynamiques, soit 45 nouveaux logements à satisfaire. Cet objectif est compatible avec les objectifs territorialisés du PLH fixant pour Sept-Saulx un rythme de production à 4,2 logements par an, soit 42 logements à l'horizon 2030.

- **Prendre en compte le parcours résidentiel des ménages ainsi que les évolutions sociétales répondant aux besoins de la population (actuels et futurs)**

Le caractère périurbain rend attractive la commune d'un point de vue résidentiel ainsi il est important pour la collectivité de tendre vers une offre de logements diversifiés favorisant le maintien des ménages sur le territoire tout en poursuivant l'ambition d'en accueillir de nouveaux. La prise en compte des besoins en logements, de l'idéal d'habiter dans l'espace périurbain et des effets du desserrement des ménages encourage la Collectivité à prendre en compte une demande exogène et endogène en logements. Les besoins en logements d'un ménage ou d'une personne peuvent évoluer au fil du temps (que ce soit par une recherche souhaitée ou contrainte).

Ainsi la production d'une diversité de logements en taille et en type d'occupation (locations/propriétés) permet d'assurer le parcours résidentiel des ménages de la commune, à minima de fluidifier le parcours résidentiel pour réduire les obligations de départs de la commune.

Le projet souhaite favoriser la production de logements diversifiés et adaptés aux besoins spécifiques des habitants, comme pour les seniors (problématique d'adaptabilité des logements due à la perte d'autonomie) par exemple, aux besoins des ménages résidents et/ou aux futurs ménages à accueillir, afin de maintenir les populations sur la commune et favoriser la mixité intergénérationnelle et sociale, vectrice de solidarité et de cohésion.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **D5. La prise en compte des besoins différenciés liées à la mixité générationnelle et sociale (besoins issus du parcours résidentiel) pour limiter les départs du territoire.**
- ✓ **D7. La production d'une offre de logements répondant aux demandes exogènes et endogènes**
- ✓ **D8. La diversité dans l'offre pour satisfaire les besoins en logements de tous les ménages**

Les orientations du PLH ci-après ont particulièrement contribué à la définition des objectifs communaux :

- ⇒ Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins des habitants et accompagner le projet du territoire
- ⇒ Diversifier les formes urbaines
- ⇒ Produire un volume d'offres qui ne pénalisera pas le parc existant et ses acteurs
- ⇒ Favoriser la construction neuve à proximité des pôles d'emplois et dans les secteurs bien desservis en transports
- ⇒ Permettre aux habitants de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel à l'échelle du Grand Reims en diversifiant l'offre (individuel/collectif, locatif privé et social, petits logements, offre adaptée aux étudiants et aux seniors)
- ⇒ Rééquilibrer l'offre et les statuts d'occupation
- ⇒ Limiter la production de logements sociaux sur la ville-centre, au profit d'un développement raisonné dans les couronnes périurbaines et autres secteurs adaptés
- ⇒ Améliorer le parc ancien pour maintenir son attractivité
- ⇒ Encourager la réhabilitation des logements anciens
- ⇒ Améliorer la performance énergétique des logements
- ⇒ Agir pour résorber la vacance dans le parc privé, en mobilisant le parc existant pour favoriser les parcours résidentiels
- ⇒ Adapter le parc aux enjeux de vieillissement

Le projet de développement démographique et de production de logements proposés par le plan est compatible avec ces orientations.

Le projet doit également poursuivre l'objectif du SCoT de produire un part de logements aidés à hauteur de 5% de sa production totale attendue soit 2 logements sociaux (publics ou privés) ou

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

145

acquisition sociale à la propriété. Cet objectif est cohérent avec l'objectif du PLH du Grand Reims fixant pour l'ensemble des communes urbaines du pôle Vesle et Coteaux la réalisation de 11 logements aidés sur la période 2019-2024, soit 1,2 logements aidés en 6 ans, ou encore 2 logts à créer dans le temps d'application du PLU.

Des réflexions sont actuellement engagées sur la réalisation de ces logements par la collectivité afin d'atteindre les objectifs fixés par les documents d'ordre supérieur.

Orientation générale 1.2 Soutenir les activités économiques locales vectrices d'emplois et de services :

La commune de Sept-Saulx dispose d'une diversité de secteurs d'activités économiques avec une dominance du secteur tertiaire et de la construction. Les établissements économiques couvrent les secteurs agricoles, touristiques, de restauration, agro-industriels, artisanaux et de services... La dynamique positive de développement économique enregistrée doit être maintenue, elle est source de créations d'établissements apportant de nouveaux services, de nouvelles unités de production, de nouveaux emplois...

Le P.A.D.D. inscrit l'ambition de maintenir les activités présentes sur le territoire afin de conforter l'économie locale. Pour ce faire, la collectivité a souhaité adapter les règles d'urbanisme en fonction du type d'activité et de ses besoins de développement. L'objectif poursuivi dans cette orientation est de valoriser les activités économiques existantes, sources de vitalité économique, qu'elles soient localisées au sein de zones dédiées au développement économique ou non.

L'objectif poursuivi est le même que le SCoT, c'est-à-dire de soutenir les activités existantes dans une logique d'actions économiques profitables au bassin et de maintenir un niveau de services à la personne ou aux entreprises locales sur le territoire.

Cette orientation se décline en 3 orientations principales :

- Répondre aux besoins des activités économiques existantes

Permettre le développement d'établissements économiques et d'exploitations existantes, c'est assurer leur maintien sur le territoire et de surcroît, l'ensemble des services, richesses... C'est également participer au maintien de bonnes conditions d'emplois sur la commune dans une logique de réduction des obligations de déplacements motorisés dans un contexte géographique où les ménages sont fortement mobiles.

Le projet prévoit d'inscrire des conditions favorables au développement des établissements économiques existants, tous secteurs d'activités confondus (artisanal, activité de services, agricole...), y compris les commerces et services de proximité bien que peu nombreux, voire inexistantes. Commune urbaine, le niveau d'armature urbaine de la commune et sa position géographique ne semble pas faire de Sept-Saulx une localisation préférentielle pour l'installation de commerces et de services de proximité (l'offre en commerce étant disponible à une échelle plus large). Cependant, dans une logique de réduction des obligations de déplacements motorisés, leur développement à terme (proportionné à la commune) pourrait s'accompagner d'une optimisation des parcours de déplacements. Les commerces et les services de proximité sont également source d'animation de la vie locale. Le projet de PLU permet leur installation sur le territoire.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ *D9. Le maintien du niveau d'emplois et la redynamisation de la zone artisanale et de services*
- ✓ *D11. Le développement des commerces et des services*

- Redynamiser la zone d'activités artisanales et permettre l'accueil de nouvelles activités

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La commune dispose d'une zone d'activités économique qu'il convient de valoriser. Elle est spécialisée dans le secteur de la construction et du tertiaire, deux secteurs d'activités dynamiques. La collectivité souhaite, par la mise en œuvre du PLU, conduire à la redynamisation de la zone dédiée en permettant notamment l'installation de nouvelles activités dans un souci de complémentarité de l'offre. Le processus de valorisation et de redynamisation pourra se traduire sur le long terme par une future extension de la ZAE.

Le projet prévoit également le déploiement des communications numériques, amorcé par le Département, afin d'améliorer l'accessibilité et la compétitivité de la zone sur le long terme.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ ***D9. Le maintien du niveau d'emplois et la redynamisation de la zone artisanale et de services***

- Prendre en compte les besoins de l'activité agricole et forestière

Appartenant à la région naturelle de la Champagne Crayeuse, le caractère agricole de la commune est notable avec plus de 1000 ha occupés par les terres agricoles. La couverture forestière n'est pas en reste avec un taux de 28% bien supérieur à celui de l'entité paysagère de la Champagne Crayeuse (6%). Les activités agricole et sylvicole sont prégnantes car elles occupent la majeure partie du territoire. Pour autant, le nombre d'exploitations sur le territoire ne cesse de diminuer traduisant des secteurs économiques en fragilité. Les exploitations agricoles et forestières de la commune œuvrent à façonner et entretenir les espaces communaux. Ces espaces et les exploitations ont de multiples fonctions, que sont :

- ✓ Le support du développement économique : les travaux, constructions et aménagements visant à améliorer la pérennité de ces activités doivent être favorisés ; Ce sont des espaces ressources qu'il convient de préserver ;
- ✓ L'artisan de la composante éco-paysagère : les espaces agricoles et forestiers sont une composante essentielle de l'armature verte et bleue du territoire. Ils ont un rôle déterminant à jouer dans la gestion des milieux ;
- ✓ L'acteur du lien social car l'activité agricole est notamment garante d'une cohésion de la société puisqu'elle constitue un gisement d'emplois locaux non délocalisables, des circuits courts (socle sur lequel une part de l'autosuffisance alimentaire du bassin rémois peut être assurée), l'exercice de fonctions récréatives et une source d'énergie renouvelable (bois en tant qu'énergie).

Ces secteurs d'activités ont une forte opportunité de développement dans le secteur des filières vertes. Les filières vertes constituent un secteur en forte expansion, qui prend un poids économique de plus en plus significatif, dont les secteurs d'activités sont variés et essentiels : l'eau et l'assainissement, le recyclage et la valorisation des déchets, les énergies renouvelables et, enfin, l'efficacité énergétique.

Comme l'énonce le document cadre, prendre en compte la multifonctionnalité des espaces agraires et forestiers, c'est favoriser le développement d'une agriculture et sylviculture durable et de proximité. C'est pourquoi la collectivité, au travers la mise en œuvre de son projet souhaite soutenir ces activités. Le PLU doit tenir compte des besoins de développement et d'implantation des exploitations (agricoles ou forestières) et maintenir les conditions de circulations et de stockage sur le territoire, voire les améliorer.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ ***D10. La valorisation de l'activité agricole et forestière dans une démarche durable et de développement des filières vertes***

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

147

Orientation générale 1.3 Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social

Le P.A.D.D. tend, dans sa mise en œuvre, en cohérence avec les orientations du schéma de cohérence territoriale, à améliorer la qualité et l'accessibilité des espaces et équipements publics dans le but d'une meilleure mixité des fonctions urbaines. La collectivité souhaite également valoriser les activités (qu'elles soient économiques ou associatives) sources de proximité et d'échanges en requalifiant les espaces ou équipements dédiés par des aménagements qualitatifs ou en créant de nouveaux lieux de vie ou de rencontres...

Cette orientation se décline en 2 orientations principales :

- **Conserver la mixité fonctionnelle du village source de proximité et d'échanges**

Le caractère multifonctionnel est une spécificité des communes-villages qu'il est nécessaire de conserver pour assurer à la population la satisfaction de leurs besoins (par la préservation des services et équipements) et pour diminuer les obligations de déplacements déjà fortes dans ce contexte rural. A ce titre, l'équipement en commerce n'est pas développé. Les commerces et services dits de « quotidienneté » disposent d'enjeu fort de lien social qu'il convient d'autoriser au plan. Permettre l'accueil de commerces et de services de proximité poursuivrait la diversification des secteurs économiques du territoire et créerait potentiellement des emplois concourant à la réduction des obligations de déplacements motorisés.

L'action des associations de Sept-Saulx est également source de cohésion sociale. Elles permettent notamment l'intégration des nouveaux habitants sur le territoire. Support des activités récréatives et de loisirs mais également « sociales » à destination des associations (sportives, culturelles, ADMR, familles rurales...), le niveau d'équipements publics sur le territoire doit être conforté pour répondre aux besoins des habitants, tous âges confondus, en équipements et services.

Cependant, la mixité fonctionnelle se doit d'être maîtrisée (souvent sources de nuisances et/ ou de conflits d'usages.) en veillant notamment à l'adéquation de la diversité des fonctions urbaines (fonctions résidentielles, économiques et récréatives...) afin d'assurer un environnement sûr et sain aux habitants dans le contexte rural.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **D11. Le développement des commerces et des services**
- ✓ **D16. La valorisation des équipements et des espaces publics pour conforter la vie locale vectrice de cohésion**
- ✓ **D17. La mixité fonctionnelle et le développement des échanges de proximité (services/commerces...)**

- **Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics.**

L'aménagement des espaces publics tend à rendre le centre bourg plus attractif. L'amélioration de la qualité des déplacements, du stationnement dans les centres bourgs requalifiés concourent à une meilleure pratique des espaces urbains pour les résidents mais également pour l'exercice d'activités commerciales (marché local, commerces itinérants...) ou de vie locale (animations...).

Poursuivre le développement urbain du village ne peut se réaliser sans avoir une attention particulière au niveau d'équipement de la commune que ce soit en matière de réseaux, dans un souci d'optimisation de l'existant, ou bien par l'amélioration des circulations et du stationnement au sein des différents quartiers du village. La commune souhaite conserver un niveau correct d'équipements et services à la personne et aux entreprises locales en complémentarité avec les communes voisines afin d'assurer un fonctionnement cohérent à l'échelle locale.

Comme l'orienté le Schéma de Cohérence territoriale, pour un assurer un développement cohérent, il est nécessaire de maintenir un niveau de services et d'équipement à la population locale. Afin de conforter le niveau d'équipements et de services du territoire, la commune souhaite poursuivre l'accueil de population nouvelle. Accueillir, notamment des familles, permettrait de maintenir une fréquentation optimum des équipements destinés à la population jeune, liés aux activités de sports et de loisirs. Cet accueil ne peut, cependant, se prévoir sans prendre en compte, en parallèle, le parcours résidentiel des ménages dans la composition de l'offre de logements afin de participer au renouvellement des classes d'âges de la population.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **D13.** *L'accessibilité du territoire, des équipements et services, pour tous (jeunes, PMR...) et la sécurité des déplacements piétons.*
- ✓ **D16.** *La valorisation des équipements et des espaces publics pour conforter la vie locale vectrice de cohésion*
- ✓ **D17.** *La mixité fonctionnelle et le développement des échanges de proximité (services/commerces...)*

AXE 2 : Gérer durablement le territoire

Commune fluviale appartenant à la région naturelle de la Champagne Crayeuse, le cadre environnemental et les paysages sont des aménités locales à valoriser. La prise en compte de l'environnement est essentielle au développement durable du territoire que ce soit la qualité des espaces urbains, la préservation des milieux naturels et du fonctionnement écologique ou bien la gestion des ressources et les pressions exercées sur celles-ci.

Cet axe se décline en trois grandes orientations, objectifs du développement local à poursuivre :

- Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé
- Protéger les milieux agro-forestiers et naturels (biodiversité associée)
- Réduire les pressions exercées sur les ressources

Orientation générale 2.1 : Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé

Sept-Saulx est une commune au cadre de vie rural dans un modèle périurbain. La commune connaît une certaine attractivité territoriale au regard des aménités locales qu'elle cumule. Le cadre de vie, la proximité d'infrastructures de transport interurbain, sa position géographique au sein de 3 bassins de vie (Mourmelon, Reims et Châlons) explique cette attractivité. L'attractivité territoriale est à maîtriser pour assurer un développement respectueux de l'identité communale et des objectifs de développement urbain projetés à l'échelle des communes dites « rurbaines » du Schéma de Cohérence Territoriale.

La collectivité se doit de maîtriser son développement urbain pour ne pas concourir au phénomène d'étalement urbain, irréversible. Pour ce faire, la collectivité souhaite poursuivre les efforts de densification amorcés depuis ces dix dernières années et prioriser le renouvellement du village sur lui-même, lorsque cela est possible, avant d'ouvrir à l'urbanisation et d'étendre l'enveloppe urbaine

A l'échelle de l'armature territoriale définie par le SCoT, Sept-Saulx appartient au groupe « commune village » et au niveau « commune rurale ». Le développement des communes rurbaines est important dans le fonctionnement global du bassin de vie. Cependant le SCoT donne plusieurs objectifs à respecter notamment une évolution de l'enveloppe urbaine raisonnée dans un souci de modération des consommations foncières, en encourageant la valorisation des surfaces urbanisées existantes. Le développement résidentiel sera également proportionné au regard de la croissance démographique passée, mais suffisant a minima pour stabiliser le fonctionnement des équipements, des commerces et des services existants.

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PLU de Sept-Saulx précise les espaces à préserver et les conditions de développement qui ne doivent pas remettre en cause le caractère rural du village. La commune identifie une enveloppe urbaine qu'elle compte optimiser et valoriser pour les années à venir.

149

Cette orientation se décline en 2 orientations principales :

- Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces

Il s'agit pour la collectivité de poursuivre l'urbanisation raisonnée du village en priorisant la densification des espaces urbains plutôt que l'extension systématique de l'enveloppe urbaine. L'optimisation du foncier est encouragée par l'emploi d'un mode d'urbanisation groupée, d'opérations de renouvellement urbain ou bien de réhabilitation du bâti ancien. Le but est de maintenir la morphologie du village. Le développement urbain de la commune, qu'il soit résidentiel ou économique, doit alors se poursuivre en densification pour réduire les disponibilités observées et limiter la consommation des espaces sur les franges.

Ainsi les extensions seront maîtrisées dans un souci d'optimisation des réseaux existants. Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers viennent affirmer cette orientation.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ ***E7. La maîtrise du développement urbain (lutter contre l'étalement urbain) et la densification des espaces urbains au regard des formes urbaines et le renouvellement urbain***

Le projet fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en application de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme en respectant les orientations et objectifs du document cadre.

- Le choix de développement à vocation mixte repose sur l'utilisation de 0,9 ha en extension de l'urbanisation et 3 ha en densification des espaces urbains.⁵⁰
Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) fixe, pour la commune de Sept-Saulx, un cadre général concernant son futur développement. Au regard de l'armature urbaine du SCoT, la commune étant classée « commune rurale », le document fixe une part maximale d'artificialisation en extension de l'enveloppe urbaine du bourg à 7%.
Le projet de la commune s'inscrit dans le respect d'une modération de la consommation des espaces naturels et agricoles, en inscrivant un développement urbain permettant une densification des espaces urbains dont la surface cumulée est estimée à 3 ha au sein même de l'enveloppe urbaine. Les objectifs de modération fixés par le SCoT sont fixés dans la limite de 2,3 ha (tache urbaine du bourg calculée à 33 ha) d'extension de l'enveloppe urbaine⁵¹.
- Optimiser le foncier disponible en favorisant le renouvellement urbain tout en confortant la mixité fonctionnelle d'un bourg rural afin de préserver le cadre de vie local.
Le projet et ses dispositions favorisent une utilisation économe en espace encourageant le renouvellement urbain et en valorisant la multifonctionnalité des espaces. Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers sont exposés ci-après de ce présent rapport.
- Densifier l'enveloppe urbaine existante afin d'optimiser l'espace urbain, plus particulièrement dans les secteurs d'extensions de l'urbanisation. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) fixe, pour la commune de Sept-Saulx, un cadre général concernant la densité résidentielle des opérations

⁵⁰ Voir explication des choix pour la délimitation des secteurs d'extensions

⁵¹ Définie ci-après dans le présent rapport.

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

150

prévues en extension de l'urbanisation. La densité résidentielle à rechercher, selon le document cadre, dans les secteurs d'extension est de 16 à 20 logements par hectare. Au regard des densités résidentielles observées (voir ci-avant), la collectivité retient un objectif de densité de 16 logements/hectare dans les secteurs d'extensions et la valeur moyenne communale observée de 14 logements / hectare pour le potentiel de production de logements en densification.

- Dans un souci de préservation des espaces agricoles et forestiers et pour assurer un développement maîtrisé, la commune a choisi de ne pas reconduire la moitié des espaces ouverts à l'urbanisation inscrits au sein du document d'urbanisme précédent et de classer +de 90% du territoire en zone agricole et naturelle.

A noter : Les objectifs chiffrés en matière de résorption de dents creuses et des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ont évolué depuis le débat sur les orientations générales du P.A.D.D., ce potentiel passant de 3,2 à 3 ha.

- Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités

Poursuivre le développement du village en maintenant la qualité de vie de la commune induit une prise en compte des usages et des activités qui s'organisent sur le territoire.

L'ensemble des pratiques et activités autorisées peuvent être source de nuisances, voire de conflits d'usages potentiels.

Une attention particulière a été donnée sur la localisation des nuisances et des risques potentiels afin de réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions comme l'orienté le document cadre.

Enfin les usages du sol sont contraints par la composition et la structure du sol. Les choix de localisation des secteurs de développement ainsi que les activités autorisées dans les différents quartiers de Sept-Saulx ont été réalisés dans le souci de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques potentiels.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ ***E2. La prise en compte des caractéristiques du sol et du sous-sol dans les choix d'aménagement***
- ✓ ***E18. La réduction des expositions des biens et des hommes aux risques naturels / technologiques et nuisances potentielles / l'exposition aux risques naturels (mouvements de terrain liés à la nature des sols)***

Orientation générale 2.2 : Protéger les milieux agro-forestiers et naturels (biodiversité associée)

Le caractère rural du village s'exprime par l'importance des espaces dédiés à la vocation agri-viticole, naturelle et forestière et des pratiques associées à ces espaces. Le plan tend à préserver les terres agricoles en y limitant les extensions urbaines, dans l'optique de réduire les atteintes à la viabilité économique et fonctionnelle des exploitations et en évitant le morcellement de leur foncier ou leur enclavement. En cohérence avec les objectifs du document cadre, le plan recherche à valoriser la qualité environnementale de ces espaces ressources en conciliant les impératifs environnementaux et les développements agricoles et forestiers.

Il prévoit la préservation des éléments naturels existants tout en encourageant le développement de continuité fonctionnelle écologique. Il veille à éviter la fermeture et l'appauvrissement des milieux naturels et ouverts, préserver les boisements présents et les milieux humides avérés tout en affirmant la présence de la nature au sein des espaces urbains. Le plan prend également en compte l'orientation de développement des continuités écologiques notamment la volonté de restaurer une trame verte dans la plaine crayeuse par la recherche de connexions même discontinues du massif forestier de la Montagne de Reims et celui du Mont de Berru.

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

151

Cette orientation se décline en 3 orientations principales :

- **Conserver les espaces agricoles et forestiers, ressources économiques et environnementales du territoire**

Dans le but de maintenir le grand paysage de la commune et ses ressources économiques, le plan inscrit une réglementation adaptée permettant le maintien des espaces de ressources agricoles et forestières et des activités et usages qui s'y opèrent, en maintenant les îlots forestiers existants notamment en plaine agricole et les espaces agricoles structurants.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **E6.** La conservation des espaces naturels & agricoles et forestiers : ressources économiques et environnementales à valeur patrimoniale.
- ✓ **E12.** La valorisation du patrimoine naturel et forestier pour un développement durable (la gestion durable des espaces et l'entretien des milieux)
- ✓ **E10.** La qualité des espaces agraires

- **Protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique**

Le territoire est composé de milieux et de paysages diversifiés. Le projet communal tend à protéger les espaces remarquables ou ayant un intérêt significatif sur la qualité paysagère et environnementale de la commune, comme les espaces naturels au cœur de la vallée de la Vesle, les massifs forestiers en plaine agricole.

Ainsi, il prévoit la préservation des milieux aquatiques et rivulaires (la trame bleue) et la protection des éléments constituant sa trame verte soit les éléments boisés et prairiaux par une réglementation adaptée limitant la fragmentation des milieux d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **E11.** La préservation des habitats aquatiques et humides rivulaires (Trame bleue) notamment la fonctionnalité des zones humides et la qualité physico-chimique et biologique de la Vesle (et ses affluents) et de ses berges
- ✓ **E12.** La valorisation du patrimoine naturel et forestier pour un développement durable (la gestion durable des espaces et l'entretien des milieux)
- ✓ **E10.** La qualité des espaces agraires
- ✓ **E13.** La prise en compte des fonctions environnementales des espaces naturels (régulation du climat, qualité de l'air, lutte contre érosion, habitat pour biodiversité...)
- ✓ **E14.** La préservation des espaces interstitiels entre agricole et naturel (prairies permanentes...)

- **Offrir les conditions favorables au maintien de la biodiversité (faune/ flore).**

Le projet encourage le développement des continuités d'échelles locales afin d'assurer un bon fonctionnement écologique du territoire. La commune est traversée par le corridor régional des milieux aquatiques et humides, la Vesle et ses milieux associés. L'ensemble de la vallée doit être préservé des pressions anthropiques. Offrir les conditions favorables au maintien et au déplacement de la biodiversité locale, cela passe par la volonté de développer les trames vertes au cœur de la plaine agricole, même de manière ponctuelle. Il s'agit également de conforter la nature présente au sein des espaces urbains en maintenant une perméabilité de l'espace suffisante pour permettre le déplacement des espèces faunistiques et floristiques locales.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **E15.** Le maintien des conditions favorables à la protection de la biodiversité (faune/ flore) remarquable et ordinaire
- ✓ **E16.** La préservation des habitats et des continuités écologiques locales

- ✓ *E11. La préservation des habitats aquatiques et humides rivulaires (Trame bleue) notamment la fonctionnalité des zones humides et la qualité physico-chimique et biologique de la Vesle (et ses affluents) et de ses berges*

Orientation générale 2.3 : Réduire les pressions exercées sur les ressources.

Pour mener à bien une politique d'aménagement et d'urbanisme ancrée dans une démarche de développement durable, la collectivité inscrit dans son projet des orientations permettant la mise en place d'une gestion raisonnée des ressources notamment de la ressource en eau en qualité et en quantité mais également en encourageant le recours aux énergies renouvelables. Le projet tend à favoriser les aménagements et constructions de qualité en matière d'insertion paysagère et de prise en compte de l'environnement.

Cette orientation se décline en 3 orientations principales :

- Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité)

La commune est alimentée en eau par ses propres captages, l'eau de bonne qualité et en quantité est à préserver dans un souci de diminution des pressions exercées sur la ressource en eau. Le projet prévoit notamment de limiter l'artificialisation des sols dans les milieux urbains pour favoriser la recharge de la nappe phréatique par infiltration des eaux pluviales. De manière plus large, la commune prend en compte pour la mise en œuvre du projet la vulnérabilité de la masse d'eau souterraine aux pollutions diffuses par la maîtrise de l'assainissement notamment. La collectivité souhaite également protéger l'ensemble des espaces jouant un rôle fondamental dans le cycle de l'eau.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ *E1. La transition écologique et le changement climatique (gestion des déchets, formes urbaines et l'orientation bioclimatique, énergies renouvelables...)*
- ✓ *E3. La vulnérabilité de la masse d'eau souterraine (la qualité et la quantité de la ressource en eau (alimentation en eau potable et assainissement)*
- ✓ *E17. La gestion raisonnée des ressources (eau, énergies...)*

- Tendre vers la sobriété énergétique des logements

La valorisation des paysages urbains passe par l'intégration des constructions dans son environnement proche mais pas seulement. Afin de mener à bien sa politique de densification des espaces bâtis et de permettre un urbanisme durable, le plan favorise la réalisation de constructions et d'aménagement répondant aux préoccupations environnementales (éco-constructions...) de sobriété foncière (aux formes urbaines plus compactes) permettant le recours aux énergies renouvelables et à la récupération des eaux de pluies par exemple.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ *E1. La transition écologique et le changement climatique (gestion des déchets, formes urbaines et l'orientation bioclimatique, énergies renouvelables...)*
- ✓ *E17. La gestion raisonnée des ressources (eau, énergies...)*

- Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)

Le contexte périurbain de la commune soumet les habitants et les activités à un besoin de mobilité, que ce soit pour des motifs de travail, de consommation, de loisirs, d'enseignements ou bien de santé.

La dépendance à la voiture individuelle des ménages est avérée mais les obligations de déplacements des véhicules peuvent être limitées par une somme d'actions en faveur d'une meilleure accessibilité territoriale qu'elle soit « physique » par le développement des supports nécessaires aux modes de déplacements doux, dit actifs (cycle, piétons...) par exemple ou

« partagés » en prenant en compte le développement des communications numériques et des nouvelles pratiques de mobilité dans les aménagements urbains de la commune.

Cette orientation générale répond à l'objectif du SCoT de la région rémoise sur la mise en place d'un réseau de mobilité, qui tend à conforter l'accessibilité du bassin rémois. Organiser les conditions d'une mobilité alternative à l'autosolisme et faire du développement numérique une alternative aux obligations de déplacements ont été les objectifs directeurs des choix en matière de mobilité dans le projet d'aménagement et de développement durables de Sept-Saulx.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **D14.** Les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (le rabattement vers le train et les pratiques d'autopartage)
- ✓ **D18.** Le réseau numérique (internet/mobile) comme source de mobilité.

AXE 3 : Conjuguer valorisation patrimoniale et développement touristique

Ce troisième axe s'attache à valoriser les atouts patrimoniaux du territoire et à soutenir une logique de développement touristique. Comme l'énonce le document cadre, « Dans une perspective d'actions économiques profitables au bassin, il est important de valoriser et gérer de manière raisonnée des ressources, de soutenir les activités existantes mais également celles émergentes » comme le développement touristique. Cette orientation du P.A.D.D. décline principalement des objectifs poursuivis du document cadre. Appartenant au pôle territorial Vesle et Coteaux, cette orientation suit la politique menée depuis des années en matière de développement touristique par l'intercommunalité.

Cet axe se décline en trois grandes orientations, objectifs du développement local à poursuivre :

- Améliorer l'accessibilité de notre territoire
- Préserver les paysages
- Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel

Orientation générale 3.1. Améliorer l'accessibilité de notre territoire

Sept--Saulx dispose d'une opportunité de développement touristique à saisir, émanant des activités de loisirs, d'hôtellerie, du patrimoine historique et culturel existant sur le territoire. La préservation patrimoniale et paysagère, ainsi que le développement des activités touristiques existantes poussent la collectivité à interroger ses capacités de stationnement, afin de satisfaire les futurs besoins que ce soit pour les visiteurs mais aussi pour des ménages.

La commune dispose d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) qu'elle met en œuvre au fil du temps. L'amélioration des conditions de déplacements sur le territoire permet de valoriser la fréquentation des équipements et des espaces publics, vecteur de lien social.

Cette orientation se décline en 2 orientations principales :

- Développer et sécuriser les circulations douces

L'omniprésence des véhicules motorisés et les nombreux flux de population que cette situation génère encourage la collectivité à mener une politique d'aménagement soucieuse de la qualité des déplacements doux au sein des espaces urbains communaux.

Le projet tend à assurer les connexions vers les secteurs d'équipements et de services par la création d'un réseau fonctionnel de liaisons douces et la mise en œuvre de son PAVE.

Pour encourager l'utilisation des modes de déplacements doux (cycles, vélos...), le projet prévoit de sécuriser et de développer les cheminements piétons, le développement et la valorisation des itinéraires de promenades d'une portée supracommunale (liaisons vers communes limitrophes).

La commune souhaite intégrer ce réseau local au réseau supra-communal d'échelle supérieure en prévoyant des connexions avec la « voie-verte » du canal, dans un souci de développement des mobilités douces à l'échelle du bassin de vie, participer au développement de mobilité alternative et favorisant le rabattement vers les équipements de Transport Collectif (objectif fixé par le SCoT en vigueur).

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **D14. Les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (le rabattement vers le train et les pratiques d'autopartage)**

- Gérer le stationnement des résidents et des visiteurs

La dépendance des ménages à la voiture individuelle en matière de déplacements est avérée. L'équipement en automobile des ménages étant sans cesse en augmentation, il est impératif de le prendre en compte dans l'aménagement global du village.

L'objectif est d'améliorer l'accessibilité des espaces résidentiels tous modes de déplacements confondus (voiture, circulations douces...) en traitant le stationnement des résidents, en uniformisant les règles et en prenant en compte les besoins de stationnement liés au développement des activités économiques présentes dans le tissu urbain mixte.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **D15. La gestion du stationnement**

Orientation générale 3.2 Préserver les paysages

L'objectif est de maintenir les grandes caractéristiques du village que ce soit en matière de développement et composition urbaine, des usages et activités, des équipements présents et à développer, des éléments d'appréciation du paysage à conserver pour garantir la préservation du cadre de vie de la commune. La collectivité souhaite au travers de son P.A.D.D. mettre en valeur les ambiances urbaines (centre ancien minéral, franges vertes), les caractéristiques du Grand Paysage et limiter les impacts paysagers liés à l'implantation de nouvelles constructions. Que ce soit à l'échelle des franges urbaines, en entrée de ville ou au cœur du centre ancien, l'intégration paysagère des projets dans leur environnement paysager est l'objectif premier de cette orientation.

Cette orientation se décline en 2 orientations principales :

- Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire

La collectivité souhaite affirmer la dualité du paysage urbain communal dans le but de transmettre le cadre de vie existant aux générations à venir : un centre dense et minéral à préserver du fait d'éléments urbains caractéristiques comme le bâti ancien, le patrimoine bâti remarquable ;

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **E8. Le maintien de la morphologie de la commune et la qualité architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis au regard des formes urbaines**

- Pérenniser le Grand Paysage et veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers

La commune dispose d'une diversité de paysages qu'il convient de préserver pour la transmettre aux générations futures. Que ce soit les perspectives lointaines ou les séquences paysagères au cœur du centre bourg, le P.A.D.D. prévoit de conserver les éléments d'appréciation du paysage comme les alignements d'arbres, le château d'eau, le bâti ancien.

La collectivité souhaite développer le traitement paysager plus particulièrement sur les secteurs à forte sensibilité visuelle comme les franges de l'urbanisation.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **E4.** *La préservation des vues sur le lointain et de la composition du Grand Paysage (ripisylve de la Vesle et du canal, percées visuelles lointaines...)*
- ✓ **E5.** *La qualité paysagère : l'intégration des nouveaux quartiers dans son environnement paysager et urbain*

Orientation générale 3.3 : Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel

L'activité viti/vinicole et tout un tissu d'entreprises et d'artisans liés à la vie de ce secteur sont les principaux animateurs de l'économie locale. Le tourisme lui apporte un dynamisme complémentaire que l'intercommunalité, au titre de sa compétence en la matière, s'est efforcée de stimuler par des investissements ciblés mais aussi en s'appuyant sur l'Office de tourisme du Grand Reims. Bien que le vignoble ne soit pas localisé à proximité immédiate de la commune, Sept-Saulx dispose d'un panel d'activités (hébergement, restauration, parc de loisirs...) permettant le développement et la valorisation de ce secteur d'activité.

Cette orientation se décline en 2 orientations principales :

- **Permettre le développement de la filière touristique de la commune en lien avec les politiques publiques existantes**

L'opportunité de développement touristique identifiée est une orientation à conforter pour le développement durable de la commune, en cohérence avec l'orientation de diversification des activités agricoles existantes. Pour encadrer le développement lié aux pratiques touristiques et de loisirs, le projet prend en compte les besoins de développement et d'installation des activités de restauration, d'hébergement, et du parc de loisirs (Grinyland). Ainsi, la Collectivité entend gérer la problématique de stationnement des visiteurs, le développement des activités liées au tourisme comme l'hébergement, les activités récréatives et de loisirs tout en préservant les éléments du patrimoine caractéristique, pour valoriser et réduire les incidences sur le paysage urbain local.

Promouvoir la diversification des activités agricoles fait partie intégrante du projet communal dans un souci de développement des activités touristiques rurales.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **D12.** *Le potentiel de développement touristique*

- **Valoriser le patrimoine culturel et architectural source d'attractivité touristique**

La commune dispose de quelques points d'intérêt touristique que ce soit la nécropole ou le parc de loisirs « Grinyland », les Monuments Historiques dont le Château. Le projet tend à la valorisation de l'ensemble de ces points d'intérêt touristique :

- ✓ Le patrimoine culturel et historique bâti ou non bâti est un atout d'attractivité c'est pourquoi les éléments du bâti remarquable et les caractéristiques architecturales du bâti ancien sont préservés.
- ✓ La qualité paysagère est assurée particulièrement aux abords des éléments du bâti remarquable identifiés.

Dans la logique de valorisation de ces espaces et pour favoriser le développement d'activités liées au tourisme, le projet prévoit d'améliorer les conditions d'accès et de stationnement aux abords des éléments patrimoniaux et sites d'intérêt touristique.

Cette orientation est justifiée par les enjeux relevés suivants :

- ✓ **E9.** *La valorisation du patrimoine bâti culturel (Château, Eglise, ...) et architectural*

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

156

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Sept-Saulx ont été débattues au sein du conseil communautaire du Grand-Reims. L'ensemble des enjeux relevés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont alimenté les diverses orientations du P.A.D.D.

Le tableau ci-dessous synthétise la manière dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pourra, par sa mise en œuvre, répondre aux enjeux de développement et de préservation du territoire.

Pour rappel, les enjeux D1, D2, D3 ont alimenté les 3 axes stratégiques

Orientations principales		Enjeux relevés		
AXE 1	1.1.1. Poursuivre l'accueil de population permettant le maintien des dynamiques démographiques actuelles	D 16	D4	D6
	1.1.2 Prendre en compte le parcours résidentiel des ménages ainsi que les évolutions sociétales répondant aux besoins de la population (actuels et futurs)	D5	D7	D8
	1.2.1 Répondre aux besoins des activités économiques existantes	D9	D11	
	1.2.2 Redynamiser la zone d'activités artisanales et permettre l'accueil de nouvelles activités	D9		
	1.2.3. Prendre en compte les besoins de l'activité agricole et forestière	D10		
	1.3.1 Conserver la mixité fonctionnelle du village source de proximité et d'échanges	D11	D16	D17
	1.3.2 Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics.	D13	D16	D17
AXE 2	2.1.1 Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces	E7		
	2.1.2 Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités	E2	E18	
	2.2.1 Conserver les espaces agricoles et forestiers, ressources économiques et environnementales du territoire	E6	E12	E10

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

157

	2.2.2 Protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique	E11	E12	E10	E13	E14
	2.2.3. Offrir les conditions favorables au maintien de la biodiversité (faune/ flore).	E15			E11	
	2.3.1 Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité)	E1	E3		E17	
	2.3.2 Tendre vers la sobriété énergétique des logements	E1			E17	
	2.3.3 Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)	D14			D18	
AXE 3	3.1.1 Développer et sécuriser les circulations douces	D14				
	3.1.2. Gérer le stationnement des résidents et des visiteurs	D15				
	3.2.1 Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire	E8				
	3.2.2 Pérenniser le Grand Paysage et veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers	E4		E5		
	3.3.1 Permettre le développement de la filière touristique de la commune en lien avec les politiques publiques existantes	D12				
	3.3.2 Valoriser le patrimoine culturel et architectural source d'attractivité touristique	E9				

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

158

Un projet respectueux des principes du développement durable

Le P.A.D.D. de Sept-Saulx a été défini dans le respect des objectifs de développement durable en application de l'article L151-1 du code de l'urbanisme. Les propos suivants tendent à expliquer les choix retenus pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables au regard des principes directeurs de l'urbanisme.

Le maintien des grands équilibres

Le développement projeté du territoire vise à maintenir les grands équilibres, soit assurer un développement urbain maîtrisé en priorisant le renouvellement urbain, en poursuivant l'accueil de population et d'activités de manière proportionnée au statut de commune rurale identifiée au sein de l'armature territoriale du SCoT.

- Poursuivre l'accueil de population en maintenant les dynamiques démographiques :

Le projet prévoit un développement cohérent proportionné aux prévisions démographiques fixées et évoquées au début du rapport de présentation.

Certaines orientations du P.A.D.D. tendent au maintien d'une dynamique d'évolution démographique favorable au maintien du fonctionnement local comme :

▪ AXE 1, Orientation générale 1.1. Favoriser la mixité sociale et générationnelle de notre village vecteur de cohésion sociale.

Orientation principale 1.1.1 Poursuivre l'accueil de population permettant le maintien des dynamiques démographiques actuelles

Dans le respect des objectifs de développement équilibré des territoires ruraux, le PLU de Sept-Saulx permettra l'accueil de 90 personnes supplémentaires particulièrement des familles, par la satisfaction des besoins en logements identifiés (+45 logements à produire).

- Un développement urbain maîtrisé, une utilisation économe des espaces, la préservation des milieux et des paysages :

Le projet prévoit un développement urbain maîtrisé par l'appréciation des besoins en foncier nécessaire au développement du village que ce soit en matière de développement résidentiel ou économique. Le projet prévoit également le maintien du patrimoine naturel que ce soit des milieux ou du paysage.

Il veille à la modération de la consommation des espaces agricoles, à une utilisation économe et optimisée des espaces par la mise en œuvre des orientations du P.A.D.D. suivantes :

▪ Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

▪ AXE 2, Orientation générale 2.1. Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé

Orientation principale 2.1.1 Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces

▪ AXE 2, Orientation générale 2.2. Protéger les milieux agro-forestiers et naturels (biodiversité associée)

Orientation principale 2.2.1. Conserver les espaces agricoles et forestiers, ressources économiques et environnementales du territoire

Orientation principale 2.2.2. Protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique

Orientation principale 2.2.3. Offrir les conditions favorables au maintien de la biodiversité (faune/ flore).

▪ AXE 3, Orientation générale 3.2. Préserver les paysages

Orientation principale 3.1.1. Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire

Orientation principale 3.1.2. *Pérenniser le Grand Paysage et veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers*

- **Le renouvellement urbain, la restructuration des centres-bourg ruraux et la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel**

La qualité urbaine est recherchée dans la mise en œuvre du développement urbain de Sept-Saulx. Ce projet favorise le renouvellement des espaces urbains encourageant la densification des espaces bâtis notamment par opération de réhabilitation du bâti ancien et le maintien des composantes paysagères structurant les espaces urbanisés du bourg.

Les orientations du P.A.D.D. suivantes tendent à la promotion du renouvellement urbain en prenant en compte les valeurs ajoutées du paysage local et des enjeux de préservation issus des formes urbaines observées à Sept-Saulx.

- **AXE 2, Orientation générale 2.1. Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé**
Orientation principale 2.1.1 *Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces*
- **AXE 3, Orientation générale 3.2. Préserver les paysages**
Orientation principale 3.2.1. *Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire*
- **AXE 3, Orientation générale 3.3. Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel**
Orientation principale 3.3.2. *Valoriser le patrimoine culturel et architectural source d'attractivité touristique*
- **Les besoins en matière de mobilité**

Le projet prévoit la satisfaction des besoins en matière de mobilité et déplacements, notamment par la prise en compte des besoins de stationnement des habitants et activités existantes, mais également des visiteurs du territoire. Il favorise l'émergence d'un centre bourg accessible et partagé pour de meilleures conditions de circulations tous modes de déplacements confondus.

Les orientations suivantes du P.A.D.D. tendent à répondre aux enjeux issus des besoins en matière de mobilité relevés :

- **AXE 1, Orientation générale 1.3 Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social**
Orientation principale 1.3.2. *Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics.*
- **AXE 2, Orientation générale 2.3 Réduire les pressions exercées sur les ressources**
Orientation principale 2.3.3 *Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)*
- **AXE 3, Orientation générale 3.1 Améliorer l'accessibilité de notre territoire**
Orientation principale 3.1.1 *Développer et sécuriser les circulations douces*
Orientation principale 3.1.2 *Gérer le stationnement des résidents et des visiteurs*

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Le projet de PLU oriente le développement du territoire dans une logique de préservation des caractéristiques locales composant son identité rurale. Cela passe par la préservation des paysages urbains et architecturaux ou bien de l'appréciation du Grand Paysage.

Les orientations du P.A.D.D. suivantes tendent à la promotion de la qualité architecturale et paysagère de la commune.

- **AXE 3, Orientation générale 3.2. Préserver les paysages**
Orientation principale 3.2.1. *Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire*
Orientation principale 3.2.2. *Pérenniser le Grand Paysage et veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers*
- **AXE 3, Orientation générale 3.3. Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel**
Orientation principale 3.3.2. *Valoriser le patrimoine culturel et architectural source d'attractivité touristique*

La diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat,

Les actions en matière d'urbanisme doivent prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, comme l'énonce l'article L151-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations du P.A.D.D. tendant à la poursuite de ces objectifs sont les suivantes :

- **AXE 1, Orientation générale 1.1. Favoriser la mixité sociale et générationnelle de notre village vecteur de cohésion sociale.**
Orientation principale 1.1.2 *Prendre en compte le parcours résidentiel des ménages ainsi que les évolutions sociétales répondant aux besoins de la population (actuels et futurs)*
- **AXE 1, Orientation générale 1.2 Soutenir les activités économiques locales vectrices d'emplois et de services**
Orientation principale 1.2.1. *Répondre aux besoins des activités économiques existantes*
Orientation principale 1.2.2. *Redynamiser la zone d'activités artisanales et permettre l'accueil de nouvelles activités*
Orientation principale 1.2.3. *Prendre en compte les besoins de l'activité agricole et forestière*
- **AXE 1, Orientation générale 1.3 Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social**
Orientation principale 1.3.1 *Conserver la mixité fonctionnelle du village source de proximité et d'échanges*
- **AXE 3, Orientation générale 3.3. Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel**
Orientation principale 3.3.1 *Permettre le développement de la filière touristique de la commune en lien avec les politiques publiques existantes*
- **AXE 2, Orientation générale 2.3 Réduire les pressions exercées sur les ressources**
Orientation principale 2.3.2 *Tendre vers la sobriété énergétique des logements*
Orientation principale 2.3.3 *Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)*
- **AXE 3, Orientation générale 3.1 Améliorer l'accessibilité de notre territoire**
Orientation principale 3.1.1 *Développer et sécuriser les circulations douces*

La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature ; la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement :

Les questions de sécurité et de santé publiques sont transversales au sein des politiques d'aménagements et d'urbanisme menées. La sécurisation des déplacements, la prise en compte des

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

161

pressions exercées sur les ressources (eau, énergies...) en quantité et en qualité par l'appréciation des potentielles pollutions diffuses, la prise en compte des nuisances et risques prévisibles et les orientations œuvrant sur la qualité urbaine environnementale et paysagère des nouvelles constructions, font partie intégrante du projet de PLU.

Les orientations du P.A.D.D. suivantes concourent à la satisfaction des besoins en matière de sécurité et salubrité publique et de lutte contre le changement climatique :

- **AXE 1, Orientation générale 1.3 Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social**
Orientation principale 1.3.2 *Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics.*
- **AXE 2, Orientation générale 2.1 Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé**
Orientation principale 2.1.2 *Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités*
- **AXE 3, Orientation générale 2.3. Réduire les pressions exercées sur les ressources**
Orientation principale 2.3.1 *Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité)*
Orientation principale 2.3.2 *Tendre vers la sobriété énergétique des logements*
Orientation principale 2.3.3 *Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)*
- **AXE 3, Orientation générale 3.1 Améliorer l'accessibilité de notre territoire**
Orientation principale 3.1.1 *Développer et sécuriser les circulations douces*

La protection des milieux naturels et des paysages :

La préservation de la qualité de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques sont des notions intégrées dans le projet d'aménagement et de développement durables au sein des orientations suivantes :

- **AXE 2, Orientation générale 2.2. Protéger les milieux agro-forestiers et naturels (biodiversité associée)**
Orientation principale 2.2.1. *Conserver les espaces agricoles et forestiers, ressources économiques et environnementales du territoire*
Orientation principale 2.2.2. *Protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique*
Orientation principale 2.2.3. *Offrir les conditions favorables au maintien de la biodiversité (faune/ flore).*
- **AXE 3, Orientation générale 3.2. Préserver les paysages**
Orientation principale 3.2.1. *Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire*
Orientation principale 3.2.2. *Pérenniser le Grand Paysage et veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers*
- **AXE 3, Orientation générale 3.3. Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel**
Orientation principale 3.3.2. *Valoriser le patrimoine culturel et architectural source d'attractivité touristique*

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

162

Un projet modérant la consommation des espaces

Les indicateurs suivants, reflétant les dynamiques d'artificialisation des sols et de développement démographique et économique à l'échelle de la commune de Sept-Saulx, permettent de dimensionner le projet d'urbanisme. Il s'agit de mesurer, de maîtriser le développement de l'urbanisation en justifiant ses extensions par la satisfaction des besoins répertoriés en matière de développement démographiques et économiques.

Le projet du plan local d'urbanisme justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière en prenant en compte les faits suivants :

- Les besoins en constructions sont estimés à 45 locaux/constructions à satisfaire à court terme pour permettre le maintien des dynamiques démographiques favorables ;
- Pour poursuivre les efforts de densification, le projet doit favoriser la réalisation d'au moins 20% des constructions neuves à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante du bourg de Sept-Saulx ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale fixe un objectif limité d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg villageois à 7 % de son enveloppe urbaine initiale. Dans le respect de cet objectif, le projet de développement urbain doit s'inscrire dans la limite d'une extension de l'urbanisation du bourg de +2,3 ha de son enveloppe (mesurée en 2016 à 33 ha) ;
- La capacité, à court terme, des espaces urbains constituant le bourg aggloméré de Sept-Saulx à se densifier, offre un potentiel minimum de 32 locaux/constructions à court terme. Les actions de renouvellement urbain et de réhabilitation des constructions anciennes pourront se poursuivre et apporter des capacités d'accueil supplémentaires ;
- L'urbanisation au coup par coup et de manière isolée ne permet pas une consommation modérée des espaces. Ainsi les extensions de l'urbanisation à prévoir doivent se réaliser par opérations d'aménagements d'ensembles respectant une densité résidentielle minimale à atteindre de 16 logements par hectare.

Pour mener à bien le projet global, une urbanisation en extension est à prévoir en complément des capacités identifiées en densification. Les besoins estimés à satisfaire en extension sont mesurés pour la réalisation à terme d'une quinzaine de locaux/constructions (13 précisément).

Au regard des mesures réalisées, les besoins en foncier pour la vocation résidentielle seraient d'environ 1ha⁵² en extension de l'urbanisation.

Ce besoin est cohérent avec le cadre accordé en matière d'extension des enveloppes urbaines des « communes rurales » préconisées par le SCoT qui limite à 7 % les extensions de l'ensemble urbain.

Le projet de développement urbain du projet de PLU prend en compte les orientations du document cadre ci-dessous pour la mise en œuvre du plan :

- Le développement doit s'ancrer dans le contexte paysager et rural, en privilégiant le réemploi du foncier urbanisé, des réseaux existants et du bâti en place, des friches et dents creuses en contiguïté de l'existant. Le projet prévoit la résorption de 3 ha de dents-creuses et d'espaces libres.
- Le respect de l'environnement et des paysages dans lequel le projet s'inscrit, favorisant l'insertion harmonieuse au sein des tissus urbains existants, en particulier à proximité des noyaux villageois anciens. Les extensions de l'urbanisation sont en continuité et en contiguïté directes de la tâche urbaine.

⁵² Artificialisation mesurée de 2011 à 2016 par analyse des fichiers fonciers de 680m² par nouveau ménage

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

163

- La modération des incidences sur le foncier agricole, naturel ou forestier, en stabilisant les franges urbaines notamment. Le traitement des franges de l'urbanisation est une mesure intégrée au projet de PLU. Les ensembles agricoles structurant sont protégés par un projet dimensionné priorisant le développement urbain en densification et renouvellement.

Le projet est également apprécié par la prise en compte d'une rétention foncière prévisible au sein des formes urbaines et paysagères. Le mode d'occupation du sol induit une rétention variable impactant les capacités de densification et de mutabilité des espaces bâtis et non bâtis.

La collectivité a retenu des pourcentages de rétention, comme l'évoque le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT2R, s'appliquant aux capacités de densification/ mutation des espaces bâtis ou non.

Rappels des % de rétention fixés pour l'appréciation des capacités de densification et de mutabilité du foncier ⁵³:

Typologie des îlots bâtis non-bâtis	Logements vacants de manière structurelle	Secteurs de projets	Disponibilités foncières observées à court terme	Potentiel des espaces bâtis sous-dense (divisions)	Mutation du tissu urbain
% de rétention prévisible	0%	0%	50%	50%	100%

Ces pourcentages ont tenu compte des pressions exercées sur le foncier.

Le projet de PLU par l'application des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière tend à :

- Optimiser le foncier disponible en densification par la volonté de résorber environ 3 ha d'espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine évoquée ci-avant ;
- Limiter l'extension de l'urbanisation, en mesurant les besoins nécessaires en foncier et en respectant le % d'extension maximale défini par la SCoT de 7% de son enveloppe urbaine, à 2,3 ha ;
- Encourager une utilisation économe et respectueuse des caractéristiques locales notamment les formes architecturales et paysagères ainsi que la mixité fonctionnelle des espaces identifiés à Sept-Saulx par la promotion du renouvellement urbain,
- Maitriser l'urbanisation en optimisant le foncier des nouveaux quartiers en appliquant une densité résidentielle à atteindre de 16 logements par hectare sur les secteurs d'extensions de l'urbanisation localisés en continuité et contiguïté de l'enveloppe urbaine et justifiés par la présence ou la proximité des réseaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation.

Ainsi le projet prévoit les dynamiques d'artificialisation suivantes dans un objectif de modération :

⁵³ Les espaces identifiés « potentiellement mutables » ne sont pas intégrés dans le projet de PLU car leur mobilisation est impossible à court terme

A2) LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Rappels des dynamiques observées faces aux objectifs poursuivis du plan :

164

Rappels des dynamiques	Production de locaux (habitat, activité)	Part de la production en densification	Potentiel estimé en densification	Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	Artificialisation des sols par les nouveaux ménages
Passées 2008 à 2018	+38 locaux/ constr.	+20%	32 locaux/constr.	-3 ha (2008 à 2018, VIGIFONCIER)	680 m ² par nouveau ménage (1999 à 2011)
Projetées 2020/2030	+45 locaux/ constr.	+70%		-2,3 ha	Environ 550 m ² par nouveau ménage

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

165

La traduction du P.A.D.D. dans les pièces opposables

En application du Code de l'Urbanisme, le PLU contient des pièces nécessaires à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : thématiques et sectorielles
- Des dispositions réglementaires par l'application d'un règlement littéral défini par zones (délimitées sur les documents graphiques du règlement, à l'échelle du bourg et de la commune) et par l'application de règles graphiques appelées « prescriptions ».

En effet l'article L152-1 du code de l'urbanisme précise que :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La conformité des règles applicables, qu'elles soient littérales ou graphiques, est le rapport le plus exigeant demandé aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit d'une application stricte de la règle.

La compatibilité des autorisations d'urbanisme futures avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

Le règlement d'urbanisme

Le cadre général et réglementaire

La portée du règlement d'urbanisme

En application de l'article L101-3 du code de l'urbanisme, la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.). Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- ✓ R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- ✓ R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- ✓ R 111-5, R.111-6 et R111-25 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- ✓ R 111-26 à R111-30 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

- Des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme de Sept-Saulx.

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

166

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

- Des dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, les périmètres de protection du captage présents sur la commune...

La collectivité a élaboré un règlement prenant en compte les dispositions du Code de l'Urbanisme suivant :

- **L'article R151-9 du code de l'urbanisme précise :**

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

Le Plan local d'Urbanisme intègre cette disposition, la nécessité des règles est présentée ci-après dans le présent rapport. La délimitation des zones est justifiée également.

- **L'article R151-10 du code de l'urbanisme précise :**

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le Plan Local d'Urbanisme contient un règlement littéral (D1 Règlement) et deux documents graphiques (D2 Plan des zones à l'échelle du bourg de la commune, D3 Plan des zones à l'échelle du territoire communal).

- **L'article R151-11 du code de l'urbanisme précise :**

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Le Plan Local d'Urbanisme tient compte de cette disposition dans son règlement littéral.

- **L'article R151-12 du code de l'urbanisme précise :**

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

- **L'article R151-13 du code de l'urbanisme précise :**

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

167

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

Le Plan Local d'Urbanisme établi des règles alternatives notamment dans le cas de projets d'agrandissement, d'extension concernant une construction existante par exemple.

■ **L'article R151-14 du code de l'urbanisme précise :**

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

Le Plan local d'urbanisme illustre sur ses documents graphiques du règlement les limites des zones et secteurs pour l'application des règles générales définies dans le règlement littéral.

■ **Article R151-15 du code de l'urbanisme précise :**

Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.

La collectivité intègre les définitions du lexique dans les annexes du rapport de présentation dans un souci d'information du public.

■ **Article R151-16 du code de l'urbanisme précise**

Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Aucune définition supplémentaire n'est intégrée au lexique national

D'une manière générale, le règlement du PLU qu'il soit littéraire ou graphique, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Le cas des adaptations mineures, les dérogations aux règles du PLU

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. **Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

Le découpage en zones et secteurs du territoire communal

Les zones et secteurs retenus dans le PLU

D'après l'article L151-9 du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

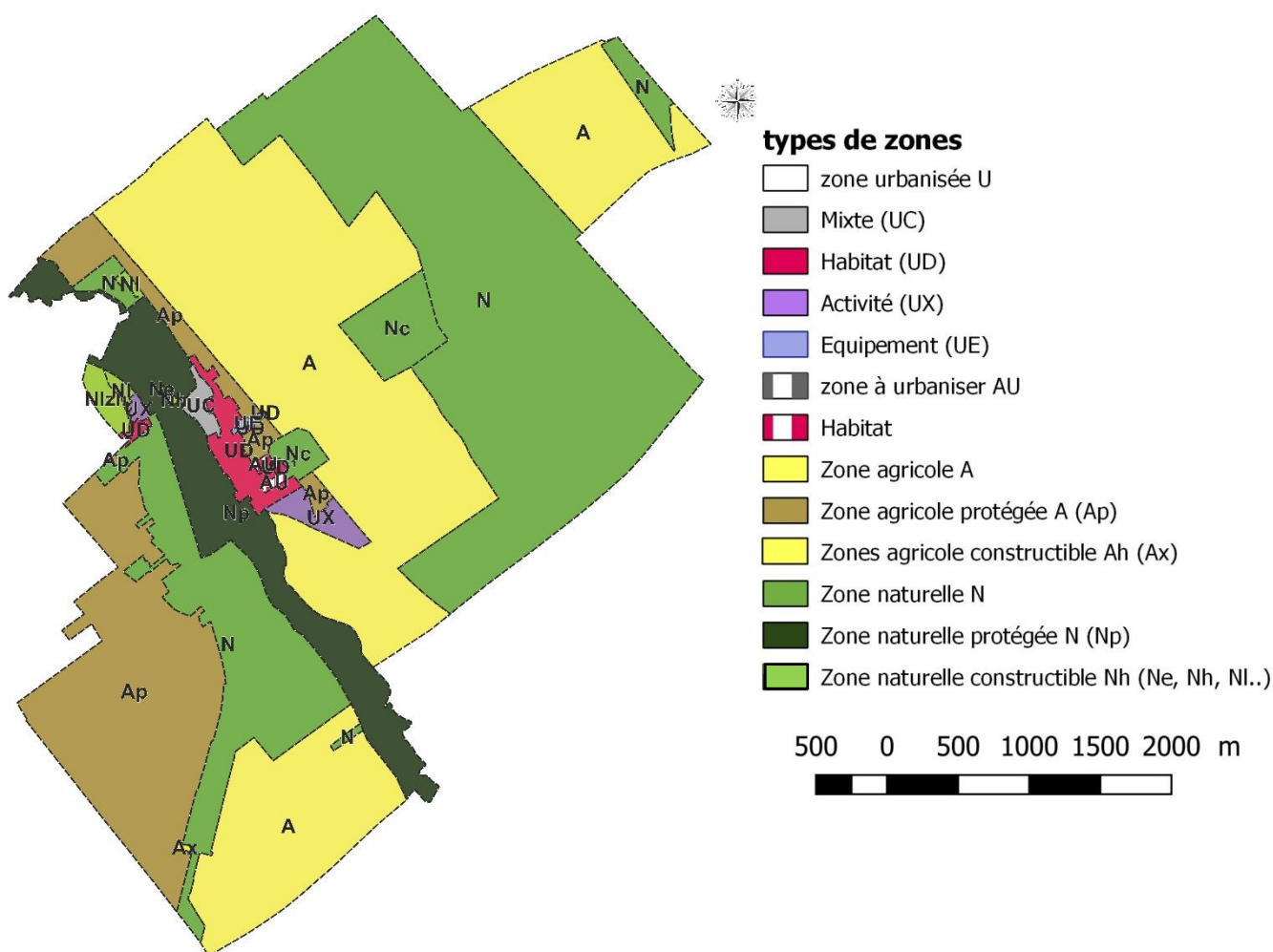
A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

La division en zones suit la logique suivante :

168

- 4 catégories de zone urbaine, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 1 du règlement ;
 - ✓ **Le chapitre 1 : La zone UC** tend à régler la constructibilité du **centre ancien historique**.
 - ✓ **Le chapitre 2 : La zone UD** tend à régler la constructibilité des **zones urbaines correspondant aux franges urbanisées récentes**.
 - ✓ **Le chapitre 3 : La zone UE** tend à régler la constructibilité des **secteurs d'équipements publics en milieu urbain**.
 - ✓ **Le chapitre 4 : La zone UX** tend à régler la constructibilité **des secteurs dédiés à l'activité économique**
- 1 catégorie de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 2 du règlement ;
Le chapitre 5 : La zone AU, tend à régler la constructibilité **des secteurs d'extension projetés**
- 1 catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 3 du règlement ;
Le chapitre 6 : La zone A, tend à régler la protection **des espaces agricoles**.
- 1 catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 4 du règlement. **Le chapitre 7 : La zone N**, tend à régler la **protection des espaces naturels et forestiers**.

Les choix et la justification du découpage en zone du territoire sont exposés ci-après.



A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

Le tableau des surfaces des différentes zones et secteurs du règlement d'urbanisme :

ZONES	surfaces (ha)	SECTEURS SPECIFIQUES	surfaces (ha)
Les zones urbaines			45,1
UC : centre ancien minéral	6,0		
UD: frange récente verte	23,2	UD ¹ (urbain sur champ-captant)	0,8
UE: secteur d'équipements	1,4		
UX: secteurs d'activités	13,7		
Les zones à urbaniser			2,2
AU: secteurs de développement	2,2		
Les zones agricoles			930,3
A: les terres agricoles à protéger (constructible pour les activités agricoles)	674,6	Ap (protégées pour paysage et risques)	255,3
		Ax (construction isolée en zone Agricole - STECAL)	0,5
Les zones naturelles et forestières			847,6
N: espaces naturels et forestier à protéger (constructible pour les activités forestières et les équipements d'intérêt)	666,6	Np (protégés pour environnement)	128,2
		Nc (protégés pour champs- captant)	40,5
		Nh (construction isolée en zone Naturelle - STECAL)	0,2
		Ne (secteur d'équipements - STECAL)	0,1
		Nl (construction isolée en zone naturelle d'intérêt touristique et de loisirs - STECAL)	3,9
		Nlzh (Marais de Griniland - STECAL)	8,2
SURFACE TOTALE			1825,2

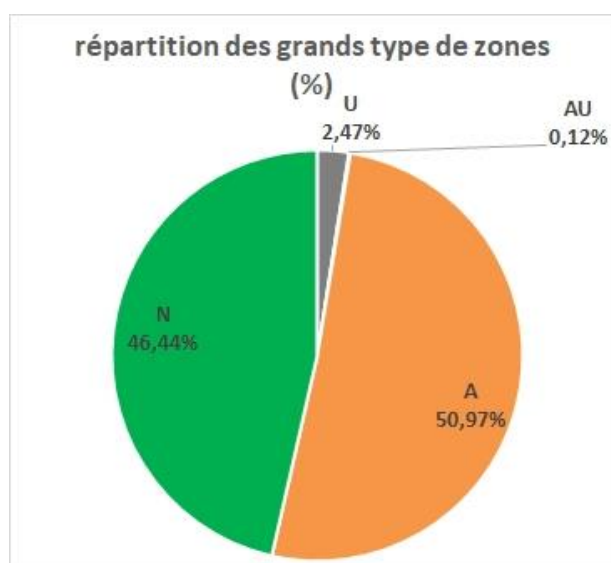
169

Le territoire est subdivisé en 4 grands types de zones au règlement d'urbanisme du PLU

- ✓ Les zones urbaines couvrent 2,5% du territoire
- ✓ La zone à urbaniser représente 0,1% du territoire,
- ✓ La zone agricole s'étend sur plus de 51% du territoire,
- ✓ La zone naturelle couvre plus de 46,4% du territoire.

Il est constaté un relatif équilibre entre les espaces dédiés à la fonction agricole et ceux destinés aux fonctions environnementales de la zone naturelle.

A ce titre, il est possible que des terres cultivées se situent au sein d'une zone naturelle, cela n'empêche aucunement l'exploitation de la ressource. Les massifs forestiers sont par ailleurs le siège d'exploitations forestières.



A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

Le contenu du règlement littéral

170

Conformément à l'article du R151-17 du Code de l'urbanisme « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones »

Ces règles à l'intérieur de chacune des zones portent sur :

- 1) **L'affectation des sols et destination des constructions (L151-9 à L151-16 CU)**
- 2) **La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L151-17 à L151-37 CU)**
- 3) **Les équipements, réseaux et emplacements réservés (L151-38 à L151-42 CU)**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Sept-Saulx est articulé autour de ces trois entrées thématiques.

L'exposé ci-dessous est généraliste, la justification de la réglementation est également présentée ci-après dans le présent rapport.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Ce chapitre permet la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale et de prise en compte des risques et nuisances potentielles liés notamment aux conflits d'usages de la zone.

- Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :

En application de l'article R151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx prévoit, dans le respect de la vocation générale des zones, l'interdiction de certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. C'est le cas de la réglementation appliquée au PLU de Sept-Saulx à chacune des zones.

- Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités :

En application de l'article R151-33 du code de l'urbanisme, le règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx prévoit, en fonction des circonstances locales, de soumettre à conditions particulières certains types d'activités qu'il définit et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

⇒ **Le PLU ne prévoit pas d'autres dispositions concernant la mixité fonctionnelle et sociale et n'intègre pas les outils visés aux articles R151-37 et 38 du code de l'urbanisme.**

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce chapitre permet la mise en œuvre des objectifs de qualité paysagère et environnementale. Les règles concourant à la volumétrie et à l'implantation permettent également de satisfaire les objectifs de densification et optimisation des espaces. Ce chapitre permet également la mise en place de normes de stationnements.

- Article 2.1. Implantation des constructions :

En application du R151-39 du code de l'urbanisme, le règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx prévoit des règles d'implantations exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions non contiguës sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

171

- Article 2.2. Volumétrie :

En application du R151-39 du code de l'urbanisme, afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx prévoit des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

⇒ **La collectivité n'a pas retenu de dispositions visant un objectif de densité minimale de construction, par l'usage de règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.**

- Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En application de l'article R151-41 du code de l'urbanisme, afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx prévoit :

- Des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus (c'est le cas par exemple de la règle permettant le dépassement de la hauteur maximale autorisée d'une nouvelle construction dans le cas d'un projet voulant s'implanter en mitoyenneté d'une construction existant, jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction existante) ;
- Des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

⇒ **La collectivité n'a pas souhaité identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier, mentionné à l'article L. 151-19. A Sept-Saulx, la localisation privilégiée de l'église fait que le périmètre de protection de ce Monument Historique couvre une partie importante du bourg et préserve son évolution, l'Architecte des Bâtiments de France donnant un avis sur les modifications que subit le bâti dans cette zone. Cette aire de protection dispose d'un rayon de 500m. Ce périmètre de protection des abords du Monument Historique est en cours de modification, proposée par l'ABF.**

A ce titre, les procédures et délais d'instruction des autorisations de travaux ont été harmonisés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Toute demande d'autorisation de travaux doit être déposée à la mairie de la commune où sont projetés les travaux. Les délais d'instruction des dossiers de demande d'autorisation de travaux sont de :

- ✓ Deux mois pour les déclarations préalables ;
- ✓ Trois mois pour les permis de démolir et les permis de construire pour une maison individuelle ;
- ✓ Quatre mois pour les autres permis de construire et les permis d'aménager.

Le délai à disposition de l'ABF pour donner son accord est d'un mois pour les déclarations préalables et deux mois pour tous les permis. L'accord de l'ABF peut être assorti de prescriptions afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords. À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée. Un recours contre le refus de l'ABF peut être exercé par les demandeurs ou l'autorité compétente chargée de délivrer l'autorisation de travaux (commune ou intercommunalité généralement).

Si l'architecte des bâtiments de France participe à l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, il tient également un rôle prépondérant en amont de la réalisation des projets. Il peut être à ce titre consulté sur un avant-projet et formuler des observations qui permettront aux demandeurs d'adapter leur projet en fonction des enjeux patrimoniaux.⁵⁴

⁵⁴ <http://www.culture.gouv.fr/>

⇒ Le PLU ne prévoit pas d'autres dispositions concernant la qualité environnementale des constructions et n'intègre pas les outils visés aux articles R151-42 du code de l'urbanisme.

- **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions :**

En application de l'article R151-43 du code de l'urbanisme ;

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx prévoit :

- ✓ La réalisation de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représentant une proportion minimale de l'unité foncière, à l'échelle des projets.
- ✓ La réalisation de plantations ;
- ✓ L'identification, la localisation des éléments de paysage et la délimitation des sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- ✓ Les caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux pour les clôtures.
- ✓ Des emplacements réservés aux espaces verts
- ✓ La délimitation de secteurs contribuant aux continuités écologiques

⇒ **Le règlement d'urbanisme n'impose ni de coefficient de biotope, ni d'espaces et de terrains inconstructible en milieu urbain, ni d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux ruissellements visés à l'article R151-43 du code de l'urbanisme.**

- **Article 2.5. Stationnement :**

En application de l'article R151-44 du code de l'urbanisme,

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx prévoit des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 notamment.

Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité. En application de l'article R151-45, le règlement d'urbanisme comporte des précisions concernant le type ainsi que les principales caractéristiques des aires de stationnement.

⇒ **Le règlement ne prévoit pas un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.**

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Ce chapitre permet la mise en œuvre des objectifs d'accessibilité et de mobilité et la mise en place de conditions d'aménagement et d'équipements nécessaires à l'urbanisation.

173

- Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées :

En application de l'article R151-47, afin de répondre aux besoins en matière de mobilité de sécurité et de salubrité, le règlement d'urbanisme du PLU prévoit:

- ✓ Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- ✓ Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- Article 3.2. Desserte par les réseaux :

En application de l'article R151-49 du code de l'urbanisme, afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx prévoit :

- ✓ Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif
- ✓ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

C'est avec ce panel d'outils mis à la disposition de la collectivité que le projet d'aménagement et de développement durables a été traduit pour une mise en œuvre sur le territoire.

Les prescriptions graphiques retenues

Comme l'énonce l'article R151-11 du code de l'urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation au plan des zones, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

La collectivité a fait le choix de représenter sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, un certain nombre de dispositions règlementaires que l'on nomme **prescriptions graphiques**. Elles permettent l'application d'une norme à une échelle plus fine et peut concerner plusieurs secteurs ou zones. Que ce soit sous la forme d'un point, linéaire, ou surfacique, ces prescriptions graphiques sont mentionnées au sein du règlement littéral renvoyant à des dispositions règlementaires spécifiques.

La justification des prescriptions graphiques sont présentées ci-après dans le présent rapport.

L'application de ces prescriptions graphiques vient en complémentarité des règles générales.

Tableaux des prescriptions graphiques retenues et les surfaces correspondantes :

PRESCRIPTIONS	ZONES CONCERNEES	SURFACES (ha)
Les prescriptions surfaciques		
Espaces boisés classés à conserver (L113-1)	UX / A / N	167,8 ha
Boisements à préserver (L151-23)	A / N	31,1 ha
Vesle et son bras à préserver (L151-23)	UC / UD / A / N	15,5 ha

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

174

Milieux ouverts à préserver (L151-23)	A / N	13,9 ha
Espaces de jardins à maintenir (R151-31 et R151-34)	UC	0,2 ha
Périmètres d'isolement à appliquer (R151-31 et R151-34)	UD / UX / A / N	17,2 ha
Périmètres impactés par l'Oléoduc de défense commune à respecter (R151-31 et R151-34)	A / N	11,5 ha
Périmètres des prescriptions acoustiques à appliquer (R151-34)	U / A / N	248,9 ha
Emplacements réservés à aménager Dont ER pour espaces verts	UD et N	0,7 ha
Les prescriptions linéaires		
Haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23)	UC / UE / UX / A / N	2365 m. linéaire
Sentes à conserver (L151-19)	UC / UD / N	434 m. linéaire
Reculs des routes départementales à respecter (L151-17)	A / N	2,3 km linéaire

Les périmètres des O.A.P. sectorielles sont également représentées sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme sous la mention « **O.A.P. sectorielles à prendre en compte** »

L'ensemble des prescriptions graphiques couvrent 506,8 ha du territoire, soit environ 27,8 % de la surface totale communale. Les prescriptions linéaires représentent près de 2,6 km.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le cadre général et règlementaire

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'inscrire des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le plan local d'urbanisme. La collectivité a fait le choix d'inscrire des O.A.P. comme outil de mise en œuvre du P.A.D.D.

■ L'article L151-6 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

■ L'article L151-7 du code de l'urbanisme :

I. *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3. *Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

II. (...).

Le Plan local d'urbanisme intègre ces caractéristiques puisque les O.A.P. applicables sur le territoire définissent entre autres les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prennent la forme de schémas d'aménagement notamment.

■ L'article R151-6 du code de l'urbanisme précise :

1. *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*
2. *Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

Les O.A.P. du plan local d'urbanisme définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères pour les O.A.P. par secteur de développement dites sectorielles.

Les périmètres des secteurs auxquels ces orientations sont applicables sont reportés aux documents graphiques nommés D2 et D3

■ L'article R151-7 du code de l'urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

176

Les O.A.P. du plan local d'urbanisme comprennent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, espaces publics, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique au sein des O.A.P. dites thématiques.

■ L'article R151-8 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- ⇒ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- ⇒ La mixité fonctionnelle et sociale ;
- ⇒ La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- ⇒ Les besoins en matière de stationnement ;
- ⇒ La desserte par les transports en commun ;
- ⇒ La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

■ Enfin le code prévoit certaines dispositions à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, concernant l'application de zones dites « à urbaniser », concernant ainsi les zones AU du PLU :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les O.A.P. du plan local d'urbanisme définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue dans les O.A.P. par secteurs de développement projetés. Il s'agit d'OAP dites sectorielles.

Le contenu des O.A.P. déclinées dans le PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

Le PLU dispose d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers/secteurs ou bien à l'échelle de l'ensemble du territoire en vue de prévoir des actions spécifiques. Les OAP sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics ainsi que, dans le cas présent, l'échéancier de leur ouverture à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Elles s'appliquent en plus du règlement ; les opérations, travaux et constructions devant être compatibles avec celles-ci.

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

177

Dans le PLU de Sept-Saulx, elles prennent la forme de :

- O.A.P. thématiques transversales ;
- O.A.P. de secteurs d'aménagement, spécifiques à certains sites comme les zones à urbaniser « AU » définies par le règlement du PLU.

L'exécution par toute personne publique ou privée de travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La compatibilité avec les O.A.P. signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent pas être contraires aux O.A.P. retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations d'aménagement du PLU de SEPT-SAULX sont multiformes. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et/ou les déplacements, la desserte.

Les O.A.P. thématiques

La collectivité a souhaité décliner dans ces orientations une politique d'aménagement selon une échelle territoriale similaire : la totalité de la commune.

Elles concernent notamment :

- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, la lutte contre l'insalubrité. Elles visent également à permettre le renouvellement urbain et assurer le développement du territoire ;
- Les dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées.

- **Patrimoine, paysages et développement du tourisme :**

Ce premier volet a pour objectif la préservation du fonctionnement écologique du territoire, la prise en compte de l'environnement comme faisant partie intégrante du patrimoine communal.

La commune dispose d'aménités environnementales (présence de la rivière, du canal, de massifs forestiers, de paysages ruraux, d'un patrimoine vernaculaire, d'une église et d'un château classés...) participant à son attractivité territoriale et au bon fonctionnement du territoire qu'il convient de préserver. Les enjeux de préservation des Paysages et du patrimoine architectural ont également nourri le contenu de cette O.A.P. thématique. Elle décline un certain nombre de principes d'aménagement à respecter dans le but d'assurer la qualité des sites naturels, la déclinaison des continuités écologiques locales, l'attractivité touristique en recherchant la qualité architecturale, urbaine et environnementale du territoire, le développement des activités de loisirs et l'hébergement hôtelier et touristique. Ces orientations ont été évoquées par le P.A.D.D. et sont ainsi notamment retranscrites par cette O.A.P. thématique.

=> Cette orientation thématique décline des schémas de principes d'aménagement à respecter en compatibilité.

- **Urbanisme durable et adaptation au changement climatique :**

Ce deuxième volet décline les orientations du P.A.D.D. en matière de gestion des ressources et d'adaptabilité au changement climatique.

Cette orientation cherche à développer sur le territoire les bonnes pratiques et modes d'urbanisation, en traduisant des principes d'aménagement à respecter concernant la gestion de la ressource en eau, énergétique et encourager les performances environnementales du bâti récent entre autres.

A2) LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

178

- Accessibilité et développement des mobilités douces :

Le troisième volet des O.A.P. thématiques concerne les conditions de mobilité. La définition de cette O.A.P. thématique est née de la nécessité d'améliorer l'accessibilité des espaces et équipements publics et la valorisation de ces espaces d'un point de vue paysager et environnemental.

Elle décline les principes d'aménagement traduisant les objectifs et enjeux relevés du P.A.V.E. établi par la commune.

=> Cette orientation thématique décline un schéma de principes d'aménagement à respecter en compatibilité.

Les O.A.P. sectorielles (spécialisées) applicables sur les secteurs en extension

A l'échelle du quartier, deux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent sur le territoire :

- Le secteur « Village Sud ».
- Le secteur « Porte de Vesle bis ».

Ces orientations définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Elles comprennent également un échancier d'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU.

Les périmètres des secteurs, à l'intérieur desquels ces orientations sont applicables sont délimités dans le ou les documents graphiques du règlement d'urbanisme.

Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sont localisés comme suit :



La délimitation des zones

Les grands principes d'élaboration du règlement

L'occupation du sol oriente le classement en grandes zones du PLU

En application de l'article R151-17 du code de l'urbanisme le règlement d'urbanisme délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

La formulation réglementaire a été menée en référence constante aux enjeux identifiés, les contraintes en découlant devant être sous-tendues par des objectifs traduisant les intentions du projet à mettre en œuvre.

La base structurante du règlement, graphique et littéral, consiste en :

- ✓ Une esquisse de découpage en zones (bâtie sur des objectifs d'extension urbaine, de protection, de mise en valeur),
- ✓ La mise en exergue des principales différences du corpus réglementaire (en fonction soit de la vocation, soit des formes urbaines).

Elle a été construite à partir d'une confrontation de plusieurs « déterminants » :

- ✓ Les caractéristiques de l'occupation du sol,
- ✓ La morphologie urbaine (apparence et caractéristiques physiques de cette occupation),
- ✓ Les volontés d'aménagement exprimées (dynamique souhaitée : préservation, évolution, mutation, renouvellement urbain, rupture...).

Les choix ont ensuite été affinés à partir :

- ✓ Des éléments d'information externe (inventaire, observation terrains, annexes, porter à connaissance...),
- ✓ D'un examen approfondi des règles à instituer et de leur application territoriale souhaitable (travail avec le Conseil municipal et les partenaires du territoire).

Les différentes analyses et observations menées sur le territoire ont permis la réalisation des objectifs suivants :

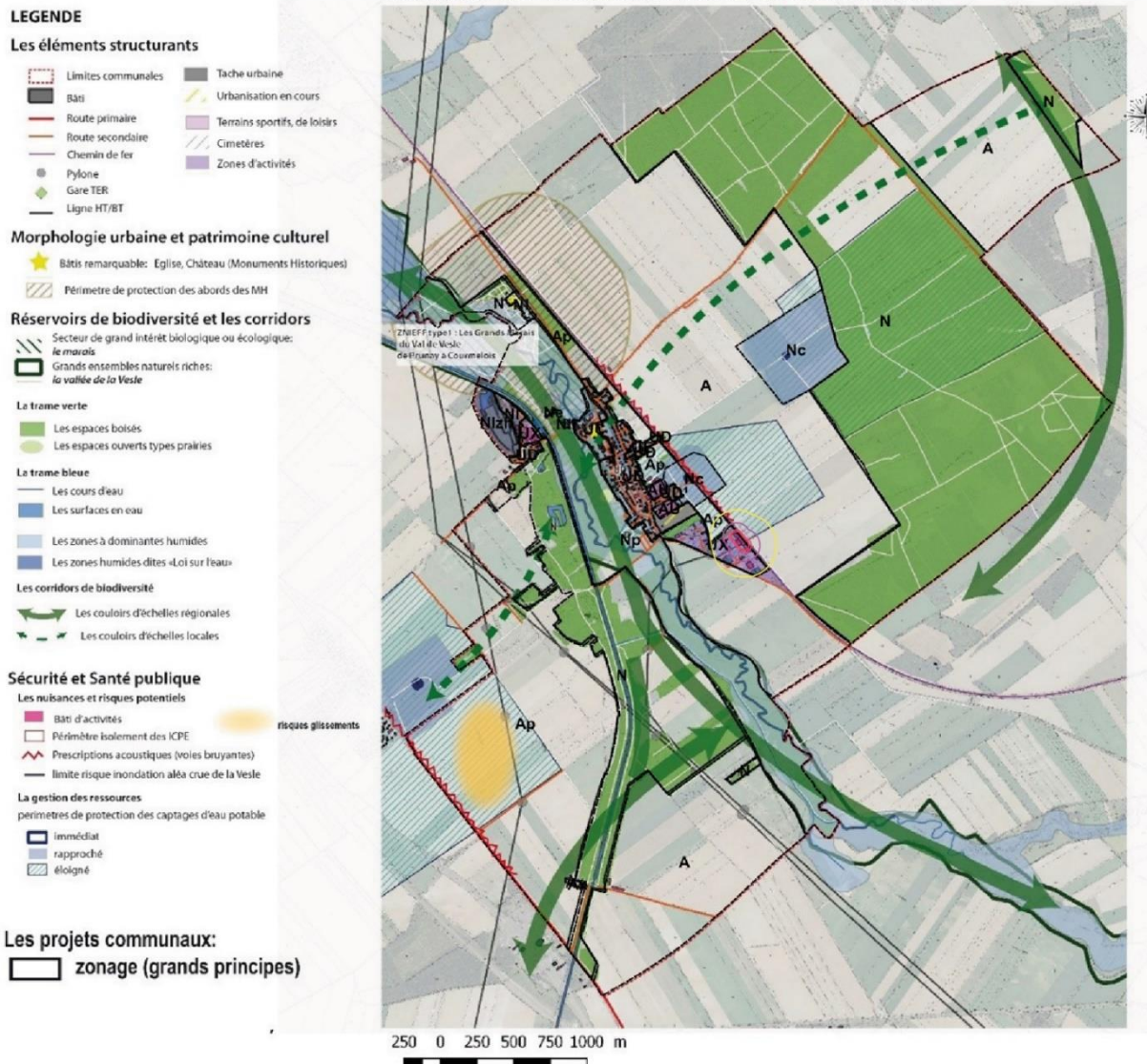
- La délimitation de l'enveloppe urbaine de la commune, soit le bourg aggloméré de Sept-Saulx. Enveloppe permettant de chiffrer les extensions possibles guidées par les orientations et objectifs du SCoT de la région rémoise ;
- La délimitation des secteurs d'extensions de l'urbanisation : en prenant en compte les besoins, les capacités de densification à court terme, l'organisation urbaine que ce soit en matière de développement des réseaux et/ou de prévention face aux risques et nuisances ;
- La délimitation des espaces sensibles sur le plan écologique (la Vesle et ses milieux associés, le canal et sa ripisylve, les prairies naturelles, espaces boisés et forestiers, les zones humides...) que le PLU doit traiter avec une attention particulière afin de protéger le fonctionnement écologique du territoire ;
- La délimitation des espaces dédiés aux fonctions agricoles.

L'analyse de l'occupation du sol et les enjeux relevés de la commune de Sept-Saulx ont permis la délimitation des zones et secteurs comme l'illustre la cartographie ci-après.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

180

Les enjeux environnementaux territorialisés de Sept-Saulx vs les projets



Le tableau ci-dessous illustre en pourcentage les espaces couverts par le zonage du PLU :

PLU	Zones (% du territoire)	Occupation des Sols (% du territoire) ⁵⁵	Part des types d'OS intégrée dans le zonage du PLU (%)
U	2,47	4,01	61,60
AU	0,12	0,00	
A	50,97	56,70	90,04
N	46,44	35,51	130,99
autres (hydro & infra)		3,79	
Total	100,00%		

⁵⁵ Répartition du territoire par type d'espaces : source VIGIFONCIER

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

La délimitation des enveloppes urbaines et des secteurs d'extensions

181

La définition de l'enveloppe urbaine mixte

La première étape d'élaboration du plan des zones a été de délimiter l'enveloppe urbaine du PLU dont l'article R151-18 du code de l'urbanisme définit les caractéristiques :

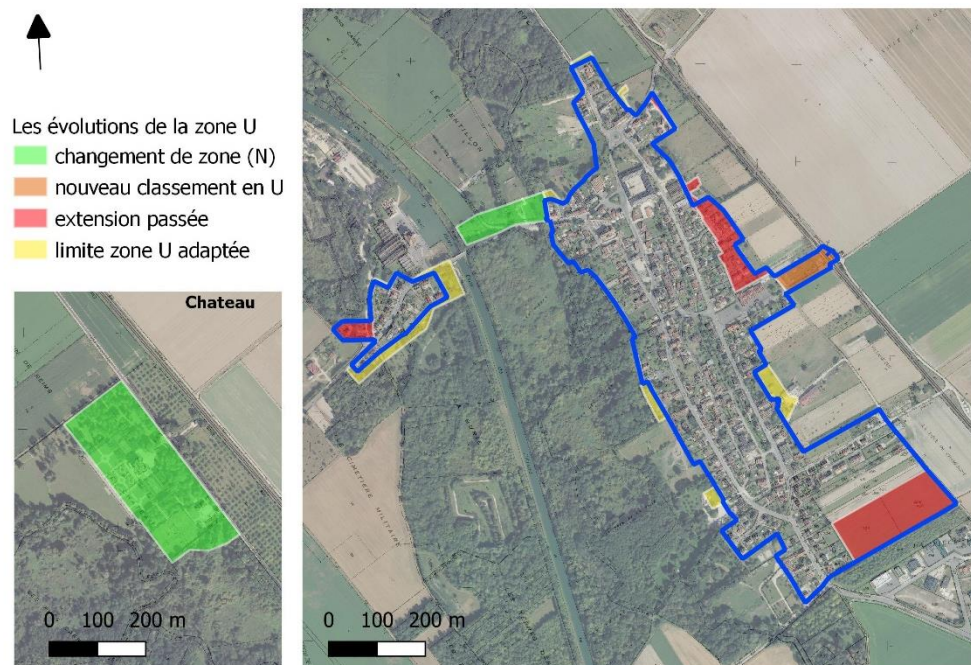
« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La collectivité a délimité l'enveloppe urbaine du PLU, s'élevant à environ **33ha**, en prenant en compte la localisation et la capacité des équipements publics existants pour desservir les locaux/ constructions à implanter, en cohérence avec l'orientation principale « **2.1.1. Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces.** »

En effet, couvrant environ 62% des espaces urbains identifiés par l'outil Vigifoncier (2016) du territoire, le périmètre de l'enveloppe urbaine a été adapté aux circonstances locales. L'enveloppe urbaine du POS caduc a été réduite de plus de 2ha. La cartographie ci-dessous illustre l'enveloppe urbaine délimitée par la collectivité et mentionne les modifications de la zone urbaine par rapport au document d'urbanisme précédent en justifiant le déplacement de la limite de la zone urbaine (par rapport au document d'urbanisme précédent⁵⁶).

La délimitation de l'enveloppe urbaine s'appuie, entre autres, sur :

- Le tracé du parcellaire cadastral de 2016.
- La présence des réseaux,
- L'occupation du sol,
- Les sensibilités environnementales,
- Les capacités de densification observées à l'intérieure de l'enveloppe,
- La délimitation de la zone urbaine du POS caduc⁵⁷



⁵⁶ Le zonage de comparaison du POS caduc, approuvé en 1994

⁵⁷ Lors des travaux d'élaboration du règlement d'urbanisme du PLU de Sept-Saulx, la base de travail a toujours débuté par le constat et l'évaluation des mesures du document d'urbanisme précédent.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

182

EVOLUTION DE LA ZONE URBAINE 1994-2020	HA	%	JUSTIFICATIONS
Changement de zone	6,66	-19,0	<p>L'enveloppe urbaine s'est réduite sur deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Située entre la Vesle et le canal, la zone urbaine du POS caduc est transférée au sein de la zone naturelle du PLU. ○ A proximité directe de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, la zone urbaine du Château de Sept-Saulx est transférée au sein de la naturelle. <p>Ces constructions sont isolées dans l'ensemble naturel de la Vallée de la Vesle, où les sensibilités environnementales sont élevées (corridor régional, protection des abords de la Vesle, zones humides...)</p> <p>Ces deux ensembles de constructions sont intégrés pour partie dans un secteur de zone naturelle dit constructible mais de manière très limitée, le reste des emprises étant classé en zone naturelle dans la logique de préservation des milieux naturels et de limitation de l'artificialisation des sols. Ce sont notamment des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées.</p>
Limite adaptée	1,69	-4,8	<p>Dans une logique de cohérence, afin de concourir à l'optimisation des tissus urbains, la collectivité a fait le choix d'adapter la limite de la zone urbaine. Les espaces concernés par cette adaptation se trouvent en lisière de l'enveloppe urbaine, leur retrait est justifié par l'un des motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La présence d'une exploitation agricole ; ○ Une extension reportée de l'urbanisation : les espaces sous denses en bordure de zone agricole sont réduits dans le but d'assurer un développement urbain futur cohérent dans son organisation spatiale (c'est également éviter l'implantation au coup par coup = consommateur d'espaces) ; ○ De grands jardins en limite de la zone naturelle de la Vallée de la Vesle ; ○ La proximité directe des réservoirs de biodiversité (Vesle, zones humides, prairies...) ○ Enfin le secteur Ouest du bourg : la collectivité a réduit la zone urbaine de ce secteur afin de ne pas le sur-densifier. Les jardins sont intégrés au sein de la zone naturelle.
Nouveau classement en U	1,35	3,9	<p>L'enveloppe urbaine s'est étendue sur deux secteurs partiellement urbanisés au sein du PLU.</p> <p>Le secteur de la gare et du cimetière est intégré au sein de la zone urbaine du PLU : UD (ancienne gare) et UE (secteur cimetière).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'occupation du sol qui a justifié le classement en zone urbaine de l'ancienne gare (urbain) ; ○ Le classement en zone UE est justifié ci-après.
Extension passée	3,7	10,6	<p>Les extensions de l'urbanisation opérées, ces dernières années, ont été intégrées dans la zone urbaine du PLU</p>
Enveloppe urbaine du POS	35		

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

183



La carte ci-dessus illustre bien la prise en compte des sensibilités environnementales relevées du territoire.

Les orientations du P.A.D.D. ci-dessous ont alimenté les réflexions concernant la délimitation de l'enveloppe urbaine :

Orientation générale 2.1 : Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé

- ✓ Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités :

Orientation générale 2.2 : Protéger les milieux agro-forestiers et naturels (biodiversité associée)

- ✓ Conserver les espaces agricoles et forestiers, ressources économiques et environnementales du territoire
- ✓ Protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique

Orientation générale 2.3 : Réduire les pressions exercées sur les ressources.

- ✓ Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité)
- ✓ Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire

Le scénario de développement urbain choisi : la localisation et le dimensionnement des secteurs d'extensions.

La collectivité a la volonté de poursuivre l'urbanisation raisonnée du village, en recherchant à optimiser le foncier disponible par opérations de renouvellement urbain tout en confortant la mixité fonctionnelle du village. Le développement urbain de la commune, qu'il soit résidentiel ou économique, doit alors se poursuivre en densification pour réduire les disponibilités observées et en limitant la consommation des espaces sur les franges.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

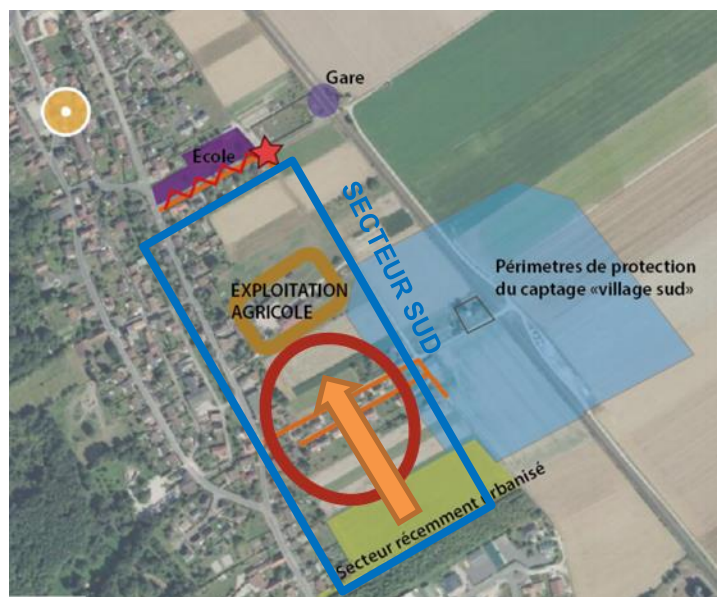
184

Le choix de la localisation des secteurs d'extensions s'est porté sur la poursuite de l'urbanisation du secteur sud. Ce choix n'est pas sans contrainte car il jouxte le périmètre rapproché du captage « Village Sud ». Pour autant, les motifs suivants entendent justifier la localisation et le dimensionnement du projet de développement urbain :

- ✓ Le bilan foncier du document d'urbanisme précédent : environ 15ha de zone NA toujours en attente d'une urbanisation. La collectivité a dû faire des choix pour modérer la consommation des espaces et limiter l'étalement urbain en compatibilité avec le SCoT en priorisant le développement de la commune en renouvellement urbain en mobilisant 3ha (potentiel de disponibilités foncières, identifié à court terme, au sein des espaces urbains), en limitant l'extension de l'enveloppe urbaine à 7% ;
- ✓ La frange Est du bourg aggloméré, bien qu'elle soit située à proximité directe de la voie ferrée (source de nuisance sonores), est moins soumise au risque d'inondation par remontées de nappe que le reste de l'agglomération par exemple ;
- ✓ Le projet a été défini au plus près des besoins de développement de la commune (production de logements permettant d'accueillir 45 ménages à l'horizon 2030) ;
- ✓ Le projet prévoit l'ouverture d'environ 2,25 ha de zones à urbaniser (AU) répartis sur deux secteurs inscrits pour partie en densification (1,3 ha), dont le dimensionnement est proportionné aux besoins estimés à court terme en matière d'habitat et respectant la densité résidentielle de 16 logements par hectare ;
- ✓ Les extensions doivent être maîtrisées dans un souci d'optimisation des réseaux existants. Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers viennent affirmer cette orientation ;
- ✓ Le choix des secteurs d'urbanisation future (AU) s'est opéré vers les plus favorables au développement dans la logique des opérations réalisées ces dix dernières années. Les secteurs choisis sont en continuité et contiguïté des espaces urbanisés, justifiés par la présence ou la proximité des réseaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation ;
- ✓ La collectivité souhaiterait à moyen long terme réaliser un aménagement cohérent du secteur Sud dans son ensemble, du secteur récemment urbanisé, allant du secteur Porte de Vesle à l'école primaire de Sept-Saulx ;
- ✓ La collectivité a également pris en compte la faisabilité des opérations projetées à court terme pour répondre à la satisfaction des besoins répertoriés en matière d'habitat, de mobilité, de préservation du paysage, de surfaces et de développement agricole. Les secteurs choisis se sont révélés comme moins impactant sur l'environnement (absence de zones humides notamment).

Les secteurs AU ont été délimités dans une logique de densification des espaces urbains existants (espace agricole enclavé dans l'enveloppe urbaine au niveau du secteur Porte de Vesle Bis, espaces urbains en attente d'urbanisation pour le secteur Village/sud); dans la continuité des opérations réalisées poursuivant l'aménagement de manière adaptée aux besoins et enjeux relevés notamment en matière de mobilité des ménages.

L'aménagement de la seconde phase du « secteur sud » ne pourra pas se réaliser à court terme puisqu'une exploitation agricole siège sur ce secteur.



Logique de poursuite du développement urbain

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Afin de limiter les incidences sur l'aire de protection du captage Village Sud, la collectivité a mis en place des « emplacements réservés - d'espaces verts. Ils auront la fonction d'espace tampon entre le futur quartier et le champ-captant.

L'urbanisation de l'ensemble du secteur Sud répond aux orientations du P.A.D.D. suivantes :

Orientation générale 1.1 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle de notre village vecteur de cohésion sociale

- ✓ *Poursuivre l'accueil de population permettant le maintien des dynamiques démographiques actuelles*

Le dimensionnement des secteurs d'extensions et les disponibilités identifiées et mobilisables à court terme permettent de satisfaire les objectifs de développement démographique (45 logements).

Orientation générale 2.1 : Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé

- ✓ *Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces*

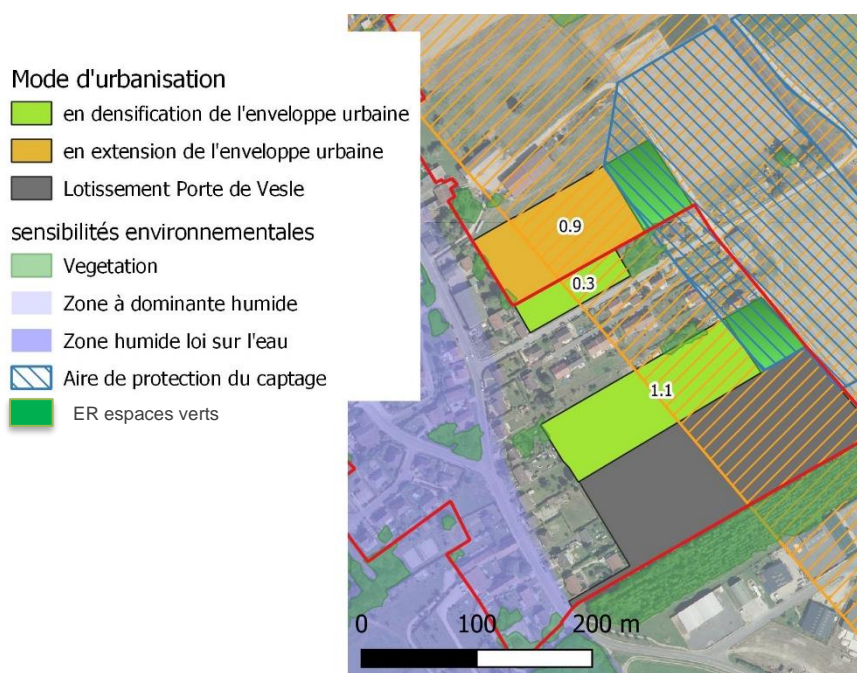
Le choix de la localisation des secteurs d'urbanisation future, s'est donc porté sur les secteurs partiellement en densification de l'enveloppe urbaine.

67% de la surface des secteurs d'extensions choisis sont situés en densification de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs sont concernés par la présence de terres cultivées. Ainsi, la collectivité prend en compte l'ensemble des surfaces allouées aux zones d'urbanisation future en matière de consommation des espaces agricoles et naturels soit une consommation de 2,25ha environ.

Dans cette logique, la densité résidentielle de 16 logements / ha s'applique sur l'ensemble des secteurs « à Urbaniser » (AU).

- ✓ *Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités*

Comme énoncé, la frange Est du bourg aggloméré est moins contrainte que le reste des espaces urbains. Elle est seulement concernée par des prescriptions acoustiques à respecter au regard de la proximité de la voie ferrée. Les secteurs choisis sont donc localisés de manière préférentielle pour limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances comme le risque d'inondation par exemple. La nature du sol, l'équipement en réseaux, et la capacité du captage à accueillir des nouveaux ménages ont été interrogés et analysés.



A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

- ✓ Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air) et l'amélioration de l'accessibilité.

186

Le développement du secteur sud s'inscrit dans la poursuite de l'urbanisation opérée ces dix dernières années. L'enjeu de développement urbain à la suite du lotissement Porte de Vesle est d'autant plus fort que l'aménagement du secteur Porte de Vesle bis permettra le bouclage du secteur en matière de déplacements. En effet, le lotissement Porte de Vesle ne dispose que d'une seule entrée/sortie de l'opération. L'accès situé en entrée de village induit une situation fortement accidentogène. C'est pourquoi la collectivité a souhaité poursuivre le développement du bourg par le secteur sud.

La délimitation de l'enveloppe urbaine dédiée au développement économique

Les secteurs économiques dédiés sont au nombre de deux, ils se répartissent de part et d'autre du bourg de Sept-Saulx. La délimitation de l'enveloppe urbaine dédiée aux activités économiques reprend les périmètres définis du document d'urbanisme précédent.

- ✓ Le secteur industriel au sud du bourg aggloméré ou siège l'usine de déshydratation Luzéal est intégrée à la Zone d'activités économique d'échelle communautaire de Sept-Saulx. Ce secteur couvre 11,8 ha. Le regroupement de ces deux secteurs au sein d'une même zone est justifié par la volonté de simplifier la réglementation appliquée et assurer la mutation de l'ensemble du secteur Sud à moyen-long terme.
- ✓ Le secteur Ouest du bourg, ou siège la halte du canal de l'Aisne à la Marne, est le siège de Vivescia. Ce secteur couvre 1,92ha.

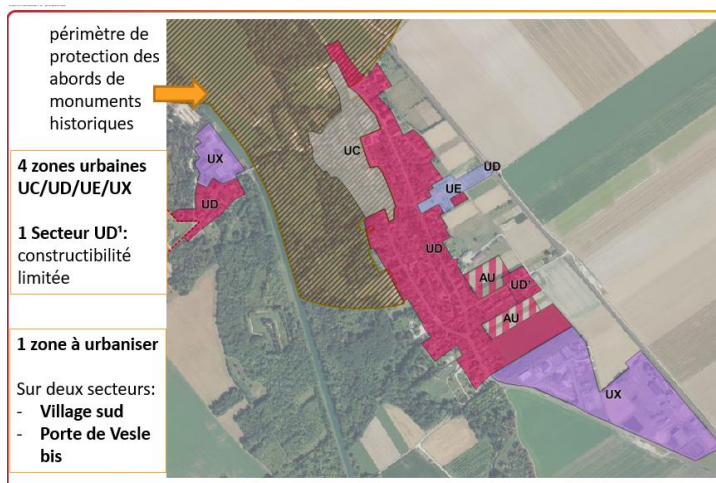
L'enveloppe urbaine économique mesure 13,7 ha. La collectivité ne souhaite pas inscrire de nouveaux secteurs de développement économique. Elle n'a par ailleurs pas reclassé de secteur d'extension de la zone d'activités économique (ancienne zone Na).

La délimitation des zones urbaines

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme dispose de quatre zones urbaines, délimitées au règlement graphique. La vocation dominante des secteurs (habitat, activités ou équipements) ainsi que l'environnement paysager, les formes urbaines identifiées ont alimenté la définition des zones urbaines.

- ✓ La zone **UC** correspond au centre ancien du village, sa composition urbaine est dense et d'aspect dominant minéral ;
- ✓ La zone **UD** correspond aux extensions récentes de l'urbanisation, les maisons individuelles et leurs jardins sont la forme urbaine dominante de cette zone. Seule cette zone dispose d'une sectorisation : UD¹ ;
- ✓ La zone **UE** correspond à un secteur dédié à l'accueil et au développement d'équipements publics.
- ✓ La zone **UX** correspond à un secteur dédié au développement des activités économiques.

Tandis que les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales ont permis la définition des zones à vocation dominantes d'habitat (UC & UD), ce sont les vocations (et les réflexions de mutation des espaces bâtis) qui ont permis la définition des zones dédiées aux équipements et aux activités (respectivement UE et UX).



A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Le tableau ci-dessous exprime les justifications de la délimitation de la zone urbaine, mettant en exergue les orientations du P.A.D.D auxquelles elles assurent une traduction.

187

ZONES URBAINES	SECTEURS	JUSTIFICATIONS	ORIENTATIONS DU P.A.D.D.
UC / centre ancien		<p>La collectivité a délimité la zone urbaine « centre-ancien » en se basant notamment sur le projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques.</p> <p>L'architecte des Bâtiments de France a proposé à la collectivité d'adapter les périmètres de protection de 500m applicable.</p> <p>Les limites de la zone UC sont donc justifiées par la présence de fort enjeux de préservation de la qualité architecturale et urbaine du centre ancien.</p> <p>La collectivité s'inscrit donc en cohérence entre la réglementation du PLU et la servitude d'utilité publique.</p>	<p>Orientation générale 3.2 Préserver les paysages</p> <p>3.2.1 Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire un centre ancien dense et minéral et des franges urbaines récentes vertes</p>
UD/ frange nouvelle		<p>Les formes urbaines observées récentes composées de pavillons discontinus avec jardins ou de maisons de villes groupées forment un ensemble cohérent sur le plan paysager. L'analyse typomorphologique du bourg justifie le classement en zone urbaine (UD)</p> <p>La délimitation de la zone correspond à l'ensemble des espaces urbains à vocation dominante d'habitat</p>	
	UD1/ constructions sur le champ-captant ⁵⁸	<p>La sectorisation de la zone urbaine UD se justifie par la présence d'habitations dans le champ-captant « village sud », dans le but de maintenir une constructibilité limitée du secteur conforme avec la réglementation liée à la protection du captage (servitude d'utilité publique).</p>	<p>Orientation générale 2.3 : Réduire les pressions exercées sur les ressources :</p> <p>2.3.1. Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité) Protéger les espaces jouant un rôle fondamental au cycle de l'eau.</p>
UE / secteurs d'équipement		<p>La zone urbaine a vocation d'équipement est localisée sur un secteur dédié où sont regroupés : l'école de Sept-Saulx, une aire de jeux et de loisirs, le cimetière ... le tout à proximité directe de la halte ferroviaire.</p> <p>L'analyse des formes urbaines a également contribué à la délimitation de ce secteur. Les caractéristiques architecturales, les besoins en stationnements ... sont différenciés de la zone</p>	<p>Orientation générale 1.3 Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social</p> <p>1.3.1 Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics.</p>

⁵⁸ Les constructions ont toutes été édifiées antérieurement à l'application du périmètre de protection rapproché du captage « village sud ».

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

188

	urbaine discontinue (UD), dans lequel le secteur est inscrit. La zone dédiée au développement d'équipement et de services est inscrite dans le but d'adapter au plus près les règles du PLU aux futurs projets potentiels d'équipements.	
UX / secteurs d'activités	<p>La collectivité reconduit les périmètres des zones dédiées au développement économique. Dans le but de simplifier les normes applicables, la commune a souhaité n'inscrire qu'une seule zone urbaine UX pour identifier l'ensemble des secteurs économiques dédiés.</p> <p>L'objectif est de permettre la diversification de l'offre et anticiper les mutations éventuelles des zones dédiées à l'avenir.</p>	<p>Orientation générale 1.2 Soutenir les activités économiques locales vectrices d'emplois et de services :</p> <p>Redynamiser la zone d'activités artisanales et permettre l'accueil de nouvelles activités</p>

Zonage du PLU et Périmètre Délimité des Abords (PDA) en projet :

La loi LCAP du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de création, à l'architecture et au patrimoine appliquée par le Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 prévoit le remplacement des traditionnels périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques par des périmètres délimités des abords (PDA), plus adaptés à la réalité et aux enjeux de terrain (articles R.621-92 à R.621-95 du Code du patrimoine).

Les abords des monuments historiques désignent les périmètres de protection autour des monuments historiques, dans lesquels tout projet de travaux, d'aménagement ou de construction public et privé est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'ABF doit notamment juger si les projets ne portent pas atteinte à la conservation et la mise en valeur du monument historique. Ce périmètre correspond par défaut à un cercle d'un rayon de 500 m autour du monument.

A l'occasion de l'élaboration du PLU, la création d'un Périmètre Délimité des Abords a été proposée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en application de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine et de l'article R.132-2 du Code de l'Urbanisme.

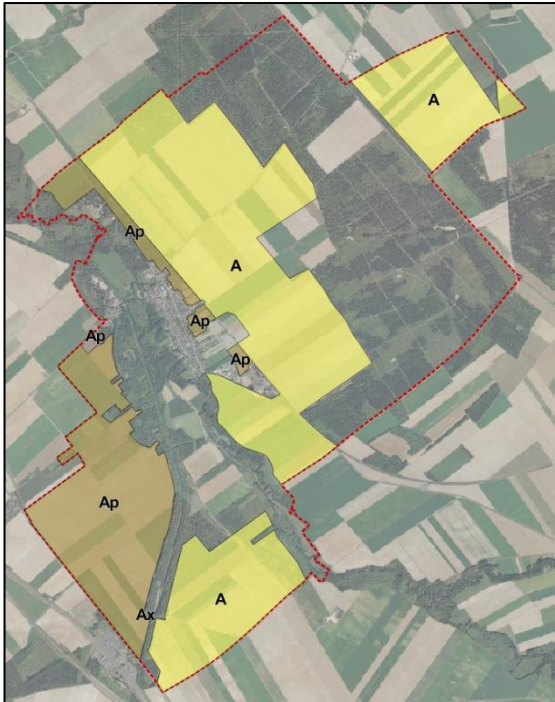
Cette proposition de périmètre délimité des abords s'adapte à la réalité du tissu urbain et de ses enjeux d'évolution et de valorisation. Elle s'appuie sur des limites parcellaires et d'inclut les deux monuments historiques concernés dans le même périmètre : l'église Saint-Basle et le Château de Sept-Saulx avec son parc.

Suite à l'enquête publique unique menée en 2021 sur les dossiers de PLU et de PDA, la décision de création des Périmètres Délimités des Abords devra être prise par arrêté du préfet de région. Le tracé de ces périmètres sera ensuite annexé au Plan Local d'Urbanisme approuvé par mise à jour des annexes (servitudes d'utilité publique AC1), postérieurement à l'approbation du PLU par la Collectivité.

Ainsi, le Périmètre Délimité des Abords en projet au titre de la protection des monuments historiques a aidé à la délimitation de la zone urbaine « centre-ancien » (UC).

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

189



La délimitation des zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole a été délimitée en prenant en compte l'occupation mais également les usages du sol observés. La zone agricole couvre 90% des espaces dédiés à l'agriculture. Cette différence s'explique car une part des terres cultivées est inscrite en zone naturelle (localisée dans l'entité géographique de la vallée que la collectivité souhaite préserver).

Le secteur A « constructible » : ces secteurs sont délimités afin de permettre aux exploitations de satisfaire leurs besoins de développement et/ ou d'implantation. Il correspond aux espaces favorables à l'implantation de nouvelles exploitations.

Elles couvrent 674,5ha soit 72% de l'ensemble des secteurs de la zone agricole.

L'orientation 2.2.1. du P.A.D.D. exprime la volonté de conserver les espaces agricoles structurants. Pour sa part, l'orientation 1.2.3. conforte la volonté de tenir compte des besoins de développement, d'implantation des exploitations agricoles.

Le secteur Ap : Ce secteur est né de la volonté de protéger les espaces agricoles et les exploitations pour des motifs de préservation paysagère, de prévention des risques et des nuisances potentielles. Le but recherché par la mise en place de ce secteur est de limiter l'implantation de nouvelles exploitations au sein des secteurs sensibles selon des critères environnementaux et paysagers mais de les permettre au sein de secteurs favorables avec des enjeux plus faibles (A). Cependant, la collectivité prend en compte le souci de développement des exploitations existantes en permettant au sein de ce secteur leurs extensions. C'est ce qui justifie le maintien en zone agricole de ces secteurs étudiés, lié à la nature de l'occupation du sol existante.

Le secteur A (=Agricole) p (=protégé) a été défini dans le but de satisfaire plusieurs enjeux :

- ✓ Maintenir le caractère agricole,
- ✓ Eviter l'exposition des exploitations aux risques de mouvements de terrains, aux conflits d'usages ;
- ✓ Assurer la préservation des vues éloignées sur le village et du Château de Sept-Saulx dans une logique de valorisation du paysage local ;
- ✓ Mettre en cohérence le zonage et la réalité du terrain : passage d'infrastructures de canalisations électriques...contraignant l'implantation de nouvelles exploitations ;
- ✓ Protéger les aires (périmètres éloignés) de captage d'eau potable : « village sud » et celui des Petites Loges.

Ce secteur s'étend sur 255,2 ha soit 27% des espaces agricoles.

Les orientations 2.2.1, 2.1.2, 2.3.1, 3.2.2 du P.A.D.D. justifient ce classement.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

19



Le secteur Ax : correspond à l'emplacement d'une activité économique, dont les constructions isolées sont proches du Mont de Billy et de la commune des Petites-Loges.

Le secteur **Ax** est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Le maintien des droits à construire est justifié par la présence sur ce secteur d'une activité de services à la personne que la collectivité souhaite soutenir autorisant de nouvelles constructions sur ce secteur de manière limitée.

Le secteur est limité puisqu'il couvre une surface de 5000m². Il correspond à la parcelle bâtie de ladite activité.

L'orientation 1.2.1. du P.A.D.D. exprime la volonté répondre aux besoins de développement des activités économiques du territoire et justifie la mise en place d'un STECAL sur ce secteur.

La délimitation des zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière a été délimitée dans un souci de préservation des milieux naturels existants. La diversité des milieux naturels observés et leurs différences de qualité (état sanitaire) et de vocation expliquent la sectorisation de la zone naturelle (N).

La zone naturelle couvre plus de 46,4% de l'ensemble du territoire. La collectivité assure par ce zonage renforcé la préservation des milieux naturels remarquables mais également les espaces connexes afin de limiter les pressions anthropiques sur les milieux disposant d'un rôle écologique majeur, comme les zones humides par exemple.

Les différents secteurs de la zone naturelle (hors secteur de zone N) couvrent 181,1 ha soit plus de 21% de la zone naturelle.

Le secteur N « constructible » : ces différents secteurs sont délimités afin de permettre, d'une part, aux exploitations de satisfaire leurs besoins de développement et/ ou d'implantation en milieu forestier et d'autre part de permettre à la collectivité d'assurer les besoins en équipements communaux. La délimitation de ce secteur correspond aux espaces forestiers, boisés, prairiaux (Parc du château...), à la Nécropole Militaire, aux continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale (SRCE) en dehors des espaces et milieux naturels remarquables (Np). Ce secteur s'étend sur 666,6 ha soit près de 79 % de l'ensemble de la zone naturelle.



L'orientation 3.3.1. du P.A.D.D. exprime notamment la volonté de maintenir les pratiques ludiques de loisirs au sein des ensembles naturels tant qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des milieux.

L'orientation 1.2.3. du P.A.D.D. exprime la volonté de tenir compte des besoins des exploitations forestières.

Le secteur Np : Ce secteur est justifié par la nécessité de protéger les espaces naturels remarquables notamment la Vesle et ses milieux humides associés dont le rôle écologique est déterminant pour le bon fonctionnement environnemental du territoire. Il comprend les périmètres des deux ZNIEFF présentes sur le territoire ainsi que les périmètres de zones humides effectives dites Loi sur l'Eau.

Le secteur N (=Naturelle) p (=protégé) a été défini dans le but de satisfaire plusieurs enjeux :

- ✓ Protéger la ressource en eau,
- ✓ Préserver les milieux naturels des pressions liées aux activités humaines,
- ✓ Restaurer et préserver la continuité écologique régionale ;
- ✓ Garantir les espaces de mobilité de la Vesle pour réduire l'exposition aux risques d'inondation par crue de la Vesle.

Ce secteur s'étend sur 128,2 ha soit 15,1% de l'ensemble de la zone naturelle.

Les orientations 2.2.2, 2.2.3, 2.3.1 du P.A.D.D. justifient ce classement.

Le secteur Nc : Ce secteur est également un secteur naturel protégé. Il est justifié par la présence d'aires d'alimentation en eau potable protégées, au lieu-dit les « Relais » au cœur de la plaine agricole et au lieu-dit « village sud » à proximité direct du bourg aggloméré. La délimitation des secteurs Nc correspond aux périmètres de protection rapprochée en vigueur des deux captages d'eau potable.

Ce secteur s'étend sur 40,5 ha soit 5% de l'ensemble de la zone naturelle.

L'orientation 2.3.1 du P.A.D.D. justifie ce classement en zone naturelle, et exprime la volonté de poursuivre la protection de la ressource en eau.



le secteur Ne situé à proximité des terrains de grands jeux de la commune.

Le secteur Ne: situé au cœur de la Vallée de la Vesle, le secteur d'équipements sportifs et de loisirs constitue un lieu de rencontres et d'échanges que la collectivité souhaite maintenir et valoriser. Il s'agit d'un espace semi-artificialisé au sein d'un ensemble naturel. C'est pourquoi il convient d'adapter la réglementation au plus proche des enjeux de préservation du secteur.

L'objectif recherché est la valorisation des équipements sportifs et de loisirs en prenant en compte les besoins de développement à court terme de ces équipements et la préservation du caractère naturel de la vallée de la Vesle, dans lequel ce secteur s'inscrit. Le secteur a été délimité autour des constructions existantes.

Le secteur est limité puisqu'il couvre seulement 1000m²

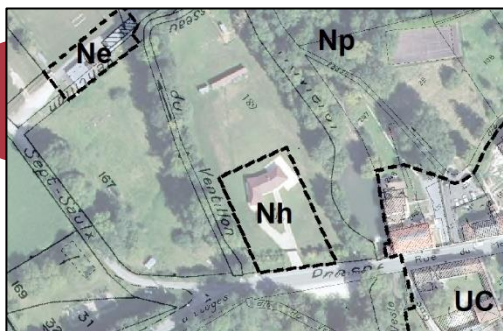
Les orientations 1.3.1, 1.3.2 ou 3.3.1 du P.A.D.D. exprime la volonté d'améliorer l'accessibilité aux équipements et services de la commune, de permettre la pratique ludique de ces activités au sein des ensembles naturels et de conforter le niveau d'équipement.

Le secteur Nh: situé au cœur de la Vallée de la Vesle, le secteur a pour vocation de gérer l'évolution potentielle de l'habitat isolé existant.

Le secteur **Nh** est un secteur délimité au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent de mieux répondre aux orientations fixées par le P.A.D.D. (au regard de l'ancien tracé du POS caduc depuis le 27/03/2017), de favoriser une meilleure prise en compte de la sensibilité environnementale et paysagère, et du risque d'inondation lié à la proximité immédiate de la Vesle.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1



La collectivité a souhaité maintenir les droits à construire mais de manière limitée afin que cette urbanisation s'intègre dans son environnement, dans l'ensemble naturel de la Vallée de la Vesle. Ce secteur forme un espace de transition entre les deux secteurs urbains, le bourg aggloméré et le secteur ouest du bourg en rive gauche de la rivière.

Le secteur est limité puisqu'il couvre près de 2000 m².

L'orientation 2.1.1. exprime notamment la volonté d'optimiser les réseaux existants.

A l'étape du bilan de l'évaluation du POS caduc, la collectivité a eu le choix de maintenir le caractère urbain de ce secteur, ce qu'elle n'a pas souhaité afin de répondre favorablement à l'ensemble des enjeux territoriaux notamment environnementaux.



Le secteur NI: est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Le maintien des droits à construire est justifié par la présence d'activités économiques liées aux fonctions de loisirs et de tourisme.

Deux sites sont classés en NI, le parc de loisirs Grinyland dans sa partie bâtie et le château de Sept-Saulx. Il s'agit donc de deux sites à vocation touristique. La délimitation de ces secteurs est justifiée par la nécessité de répondre favorablement aux besoins de développement des activités économiques locales (Grinyland), à l'opportunité de valoriser le secteur du tourisme sur le territoire et d'envisager la réalisation d'équipements, d'aménagements adaptés aux enjeux de développement touristiques (notamment la gestion du stationnement) et de préserver l'ensemble naturel dans lesquels ces sites s'inscrivent.

La totalité des secteurs NI couvrent 3,9 ha.

L'orientation 3.3.1 du P.A.D.D. justifie le classement.



Les secteurs NI(zh) et les secteurs d'intérêt touristique

Le secteur Nlzh: est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Il maintient des droits à construire uniquement pour l'activité de parc de loisirs dans une logique de préservation des milieux humides. La mention zh ne signifie pas la présence de zone humide effective Loi sur l'Eau mais souligne la présence de milieux aquatiques et humides. Ce secteur artificialisé (semi-naturel) situé à proximité directe des milieux remarquables doit s'inscrire dans une logique de respect du fonctionnement écologique du territoire.

Le secteur Nlzh couvre l'ensemble du parc de loisirs (hors constructions) de 8,2ha

L'orientation 3.3.1 du P.A.D.D. justifie le classement.

D'une manière générale, la sectorisation de la zone agricole et naturelle intervient dans le champ d'application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs : **Ax, NI et Nlzh.**

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1) Des constructions ;

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

193

- 2) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

La sectorisation de la zone naturelle intervient également dans le champ d'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme pour le secteur **Nh**.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces secteurs ne sont effectifs qu'après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les O.A.P. déclinées en cohérence du P.A.D.D.

Justification des O.A.P. thématiques

La collectivité a souhaité décliner dans ces orientations une politique d'aménagement transversale couvrant plusieurs échelles territoriales, de la totalité du territoire, à l'échelle du centre-bourg plus particulièrement, déclinée par thématique.




Elles évoquent comme énoncées précédemment :

- ✓ Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement du territoire ;
- ✓ Des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées.


La préservation du fonctionnement écologique

-  corridors continus d'échelle régionale à préserver milieux (humide/boisé & ouvert/boisé)
-  corridors discontinus à conforter
- la trame verte et bleue locale**
-  massifs forestiers, espaces boisés à préserver
-  trame verte urbaine à conforter
-  milieux humides reconnus à protéger
-  étangs, mares à préserver
-  vesle et ses bras à protéger
-  «interstices urbain/naturel» à prendre en compte
-  «ceintures vertes» à développer

La valorisation des paysages et du patrimoine

-  cônes de vue sur le village à préserver
-  bâtis remarquable identitaire à prendre en compte
-  entrées de village à traiter

Le développement des supports touristiques

-  cheminement doux type «voie-verte» à aménager

Les principes énoncés par le schéma du volet Patrimoines, paysages et développement du tourisme

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

O.A.P. « Patrimoines, paysages et développement du tourisme »

194

La définition de cette O.A.P. thématique est née de la nécessité de cadrer le développement de la commune dans un souci de prise en compte des enjeux environnementaux du territoire et de saisir les opportunités de développement des activités touristiques sans compromettre la qualité paysagère et environnementale de la commune.

Le P.A.D.D. œuvre pour la valorisation de l'environnement notamment la préservation du patrimoine naturel existant et de sa biodiversité, mais également pour la promotion du tourisme en recherchant la qualité architecturale, urbaine et environnementale du territoire, le développement des activités de loisirs et l'hébergement hôtelier et touristique. **(AXE 2. Orientation générale 2.2. Protéger les milieux agro-forestiers et naturels (biodiversité associée) / AXE 3. Orientation générale 3.3 : Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel.**

L'orientation thématique décline un schéma des principes énoncés en matière de préservation du patrimoine (naturel, culturel, architectural...) et des paysages dans une logique de valorisation des activités économiques touristiques existantes.

- Cette orientation d'aménagements thématique tend à décliner localement la trame verte et bleue (s'appuyant sur les informations apportées par le Schéma Cohérence Ecologique de l'ex-région Champagne-Ardenne, reprises dans le SRADDET Grand Est) par les dispositions et les actions retenues dans la sous-partie « **La préservation du fonctionnement écologique** ».

3 orientations sont déclinées concernant le développement des continuités écologiques locales :

- ✓ Les corridors d'échelle locale (représentés sur le schéma contenu dans les OAP) sont à « maintenir » ;
- ✓ Les réservoirs de biodiversité constituant la trame verte du territoire sont à conserver ;
- ✓ Les éléments constitutifs de la « trame bleue » du territoire sont à préserver.

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration de l'état initial de l'environnement (EIE) ont conduit à déterminer les principaux enjeux environnementaux et à les territorialiser à l'échelle communale et à les observer au-delà du finage de la commune. Une déclinaison locale de la Trame Verte et Bleue (TVB) a ainsi identifié des corridors écologiques que le PLU souhaite préserver. Il s'agissait notamment de traduire au mieux le corridor écologique multi-trame identifié à l'échelle régionale par le SRCE. A cet endroit, nous pouvons distinguer des enjeux liés aux milieux boisés denses et continus plus particulièrement au Sud de la RD35 et des milieux à dominante ouverts au Nord de cette voie, où sont dispersés un certain nombre de boisements de surfaces variables. Ainsi, le schéma porté aux OAP a souhaité différencier ces trames ouvertes et boisés, leur valeur écologique étant indissociable et identifier par le PLU individuellement pour une meilleure compréhension différenciée.

Même s'ils suivent un axe parallèle à la RD37 où, finalement, les liens écologiques à trouver entre les différents ensembles de milieux naturels (plaine au Nord Est et vallée de la Vesle au Sud Ouest) sont plus particulièrement notables en franges Nord et Sud du territoire communal.

De même, les liens entre la vallée de la Vesle et le canal ne peuvent être sous-estimés et doivent être indiqués.

Cette représentation de la TVB est schématique, le caractère continu ou discontinu qualifie les corridors de par la densité du milieu pris en référence (boisements, milieux humides, ouverts...). L'appellation la plus adaptée a été retenue dans le schéma de la TVB locale tout en s'appuyant sur les enseignements en matière de fonctionnement écologique du territoire présentés par le SRCE. Mais, comme le précise la DREAL, « ses éléments ne peuvent en aucun cas être « zoomés » à une échelle plus grande, ni « projetés » sur une carte plus précise : définis au 1/100 000ème, ils ne peuvent être utilisés qu'à cette échelle. » (source : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/>). En revanche, l'échelle de travail du PLU est nécessairement près de 10 fois plus grande, justifiant les adaptations locales retenues par la Collectivité... Cette situation illustre ainsi

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

195

la nécessaire évolution en terme de choix que la Collectivité a mené entre la réalisation de l'EIE, puis la définition des enjeux, la prise en compte du SRCE et enfin la traduction dans les OAP dont l'opposabilité suit le principe de compatibilité, adapté à l'application des prescriptions liées à la TVB.

- Un deuxième volet est intégré à cette O.A.P. relatif à « **La valorisation du paysage et de la qualité architecturale du territoire** » garantissant sous la forme de deux orientations déclinées, pour les projets d'aménagements ou de constructions et /ou d'installations, le respect des ensembles paysagers et le maintien des caractéristiques paysagères locales.

2 orientations sont déclinées concernant l'insertion des projets urbains dans leur environnement paysager :

- ✓ L'intégration des projets dans le paysage local ;
- ✓ La préservation des caractéristiques architecturales d'antan.

- Un dernier volet est intégré à cette O.A.P. relatif à « **La valorisation du patrimoine urbain et culturel et le développement des supports touristique** »

2 orientations sont déclinées concernant la préservation du patrimoine :

- ✓ Les éléments constituant le patrimoine architectural et culturel du territoire doivent être protégés : le bâti remarquable identitaire identifié (cf schéma de l'OAP) doit être protégé. Il s'agit de l'église, la mairie de Sept-Saulx, du Château et du moulin et du château d'eau ;
- ✓ Les supports touristiques et les loisirs sont à développer.

O.A.P. « Urbanisme durable et adaptation au changement climatique »

La définition de cette O.A.P. thématique est née de la nécessité de s'adapter au changement climatique.

Les préoccupations énergétiques et environnementales sur la gestion des ressources (eau, énergie) sont abordées dans cette orientation. (**AXE 2, Orientation générale 2.3 Réduire les pressions sur les ressources, 2.3.1. Protéger la ressource en eau, 2.3.2. Tendre vers la sobriété énergétique des logements**)

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Cette O.A.P. s'articule en deux volets, affirmant les directives du P.A.D.D. :

196

- Le premier volet à être intégré à cette O.A.P. est « **La ressource en eau doit être protégée** » garantissant sous la forme de **trois orientations déclinées**, pour les projets d'aménagements ou de constructions et /ou d'installations, la protection de la ressource en eau.

2 orientations sont déclinées concernant la gestion de la ressource en eau :

- ✓ Rechercher des alternatives au réseau d'eau pluviale ;
- ✓ Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- ✓ Améliorer la qualité des supports d'écoulement et/ou de récupération des eaux.

- Le deuxième volet concerne « **La production d'énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments, à favoriser** » garantissant sous la forme de deux orientations déclinées, pour les projets d'aménagements ou de constructions et /ou d'installations, la recherche d'une sobriété énergétique des bâtiments dans une logique de développement durable.

O.A.P. « L'accessibilité et la valorisation des espaces publics »

La définition de cette O.A.P. thématique est née de la nécessité d'améliorer l'accessibilité des espaces et équipements publics et la valorisation de ces espaces d'un point de vue paysager et environnemental.

Le P.A.D.D. œuvre pour la valorisation des espaces publics afin de favoriser les échanges. Cela passe par l'aménagement des cheminements présents au sein du bourg mais plus largement le développement des liaisons « douces » et la sécurisation des déplacements de toute nature. La valorisation des espaces publics est recherchée. (**AXE 2, Orientation générale 2.3: Réduire les pressions sur les ressources ; 2.3.3. Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain ; AXE 3, Orientation générale 3.1. Améliorer l'accessibilité du territoire**).

Cette O.A.P. s'articule en deux volets, affirmant les objectifs induits du P.A.D.D. :

- Le premier volet donne des principes de « **Valorisation des espaces publics de rencontres et d'échanges** » déclinés en deux orientations portant sur la valorisation du traitement des espaces publics ;

2 orientations sont déclinées concernant la valorisation des espaces publics :

- ✓ Les espaces publics/ privés collectifs à valoriser ;
- ✓ La qualité des espaces dédiés au stationnement.

- Le deuxième et dernier volet s'attache à « **Développer et Sécuriser les déplacements « doux »** ». Cette orientation se décline sous la forme d'un schéma de principes de développement des mobilités douces. Elle décline les principes et objectifs énoncés dans le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (P.A.V.E.) par les dispositions et les actions retenues dans cette orientation. Exposant pour les projets d'aménagements ou de constructions et/ou d'installations/travaux, le respect des principes permettant le déplacement sécurisé des piétons et cycles notamment en direction des équipements publics présents sur la commune.

Justifications des O.A.P. sectorielles

La collectivité a souhaité décliner les orientations issues de son P.A.D.D. par l'application d'orientations d'aménagement applicables à l'échelle des secteurs projetés pour une urbanisation future (cas des zones à urbaniser) dont la superficie et/ou la localisation du secteur justifie la mise en place de principes d'aménagements.

Deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles s'appliquent sur le territoire :

- Le secteur « Village Sud » ;
- Le secteur « Porte de Vesle bis ».

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

197

Ces orientations définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale de chaque secteur.

Les périmètres des secteurs, à l'intérieur desquels ces orientations sont applicables sont délimités sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme.

Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sont illustrés dans la carte ci-contre.

La délimitation des secteurs et des limites de zones est explicitée dans le présent rapport.

Pour l'ensemble de ces secteurs, la collectivité inscrit des dispositions concernant :

- Les principes des voies à aménager ;
- Les principes en matière d'habitat et de mixité fonctionnelle ;
- Les principes en matière de transports et déplacements ;
- Les principes en matière d'aménagement et de traitement paysager ;
- La capacité et les conditions d'équipement du secteur.



Ces principes d'aménagement sous la forme d'orientations garantissent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les zones à urbaniser.

Le secteur 1 : Village Sud,

Le secteur d'aménagement identifié ci-avant, situé au Sud-Est du village, est desservi par la rue de la « Désirette » et a vocation à accueillir le développement d'une zone mixte à dominante d'habitat.

Ce secteur sera urbanisé par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et suivant un schéma de principe figurant dans les OAP sectorielles. L'ensemble des orientations ci-dessous s'appliquent au secteur délimité sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme.

- ✓ En matière d'habitat et de mixité fonctionnelle : l'opération est à vocation dominante résidentielle, devant respecter une densité résidentielle (maisons individuelles ou groupées comprenant une offre diversifiée) d'un minimum de 16 logements à l'hectare ;
- ✓ En matière de transports et de déplacements : l'opération doit respecter les principes d'accès et de desserte énoncés par l'O.A.P. en assurant les connexions pour les modes de déplacements doux et les besoins en stationnements ;
- ✓ En matière d'aménagement et de traitement paysager : l'opération doit respecter les principes de lisières vertes à constituer, de gestion des pluviales et de préservation de la perméabilité des sols.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Le secteur 2 : Porte de Vesle Bis,

198

Le secteur présenté ci-avant, situé au Sud-Est du village est la poursuite du lotissement « Porte de Vesle ». Ce secteur est desservi par l'allée Eugène Gabreau et a vocation à accueillir le développement d'une zone mixte à dominante d'habitat.

Ce secteur sera urbanisé par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et suivant le schéma de principe figurant dans les OAP sectorielles. L'ensemble des orientations ci-dessous s'appliquent au secteur délimité sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme.

- ✓ En matière d'habitat et de mixité fonctionnelle : l'opération correspond à un espace à vocation à dominante résidentielle, devant respecter une densité résidentielle d'un minimum de 16 logements à l'hectare (justifié par la localisation en « extension » du secteur) ;
- ✓ En matière de transports et de déplacements : l'opération doit respecter les principes d'accès et de desserte énoncés par l'O.A.P. L'emprise de l'emplacement réservé n°1 est intégrée dans le périmètre de l'OAP sectorielle car son aménagement constitue un élément de desserte essentiel au bon fonctionnement interne de la zone ;
- ✓ En matière d'aménagement et de traitement paysager : l'opération doit respecter les principes de lisières vertes à constituer par exemple.

Comme évoqué, les deux zones à urbaniser telles que définies viendront compléter les capacités d'accueil offertes par les espaces disponibles à l'intérieur du bourg. Le phasage de leur ouverture à l'urbanisation (secteurs « Village Sud » puis « Porte de Vesle bis ») constitue une modalité temporelle renforçant les moyens mis en œuvre pour favoriser la densification du bourg, limiter l'étalement urbain et s'inscrivant dans les objectifs de production quantitative et qualitative de logements exprimés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Reims.

Par l'application de ces O.A.P., thématiques ou sectorielles, la collectivité entend mettre en œuvre son P.A.D.D. en prenant en compte les besoins d'aménagements et les spécificités locales de son territoire.

Ces orientations ont été établies en complémentarité des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et ses documents graphiques.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Des principes d'aménagement élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le tableau ci-dessous illustre la manière dont le P.A.D.D. a été décliné dans les O.A.P. du PLU

199

	Orientations principales	O.A.P. Théma.	O.A.P. sect.	Explications
AXE 1	1.1.1. Poursuivre l'accueil de population permettant le maintien des dynamiques démographiques actuelles		Deux O.A.P. sectorielles	Les deux secteurs ont été dimensionnés dans le but de poursuivre l'accueil de population sur le territoire.
	1.1.2 Prendre en compte le parcours résidentiel des ménages ainsi que les évolutions sociétales répondant aux besoins de la population (actuels et futurs)		Orientations en matière d'habitat : « L'opération assure la mixité résidentielle du secteur et propose une offre diversifiée en matière d'habitat au travers notamment d'un parcellaire comprenant une diversité de surface significative »	La diversité résidentielle du secteur permet la satisfaction des besoins différenciés en matière d'habitat issus du parcours résidentiel des ménages.
	1.2.1 Répondre aux besoins des activités économiques existantes			
	1.2.2 Redynamiser la zone d'activités artisanales et permettre l'accueil de nouvelles activités			
	1.2.3. Prendre en compte les besoins de l'activité agricole et forestière	O.A.P. Thématique Accessibilité et développement des mobilités douces « Développer et sécuriser les déplacements « doux »		Le projet de développement de la commune a été élaboré en concertation avec la profession agricole, puisque cette activité sera potentiellement impactée. Au-delà de la consommation des espaces, des réflexions ont été menées afin de maintenir les bonnes conditions d'exploitation sur le territoire notamment en matière de circulation.
	1.3.1 Conserver la mixité fonctionnelle du village source de proximité et d'échanges	O.A.P. Thématique Accessibilité et développement		La mixité des fonctions est déclinée au sein de l'O.A.P. thématique relative à l'accessibilité des espaces

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

200

	<p>1.3.2 Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics</p>	<p>des mobilités douces « Valorisation des espaces publics de rencontres et d'échanges »</p>		<p>urbains et des équipements publics. C'est l'affirmation des espaces collectifs comme espaces de rencontres et d'échanges (fonctions récréatives et sociales). La valorisation des espaces publics contribue à la fréquentation de ceux-ci. Les principes d'aménagement énoncés comme l'adaptation de l'éclairage public, les conditions de stationnement (offre mutualisée) concourent à la valorisation des espaces et équipements publics.</p>
	<p>2.1.1 Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces</p>		<p>Orientations en matière d'habitat : « Les espaces dédiés au développement résidentiel doivent respecter une densité de minimum 16 logements/ha. » « L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU »</p>	<p>La densité résidentielle attendue au sein des secteurs de développement projeté concourt à modérer la consommation des espaces. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet de prioriser la densification et la résorption de dents-crues dans un premier temps évitant de ne recourir qu'aux seules extensions urbaines pour accueillir de nouveaux logements.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">AXE 2</p>	<p>2.1.2 Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités</p>	<p>toutes les O.A.P. thématiques</p>	<p>En matière de transports et déplacements : « Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et aménagés de manière à répondre aux exigences de sécurité et au confort des différentes catégories d'utilisateurs. » En matière d'aménagement et de traitement paysager : « Les cheminements piétons et les aires de stationnement sont aménagés, paysagés et un minimum</p>	<p>L'O.A.P. thématique relative au fonctionnement écologique du territoire tend à assurer le maintien des espaces jouant un rôle majeur sur le fonctionnement global du territoire et réduisant l'exposition aux risques, aux nuisances et aux pollutions potentielles. L'O.A.P. relative à l'urbanisme durable permet d'assurer un environnement urbain de qualité et respectueux des ressources du territoire. Lutter contre l'imperméabilisation des sols, par exemple, est une orientation permettant de réduire l'exposition aux risques d'inondations et de pollutions diffuses de la nappe par ruissellement des eaux pluviales.</p>

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

201

			perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales »	L'O.A.P. thématique « Accessibilité et développement des mobilités douces » incite également à limiter l'imperméabilisation des sols, à traiter les problématiques liées au stationnement et l'exposition des habitants aux risques liés à la sécurité routière
	2.2.1 Conserver les espaces agricoles et forestiers, ressources économiques et environnementales du territoire	O.A.P. Thématique Patrimoines, paysages et développement du tourisme « La préservation du fonctionnement écologique » « Conserver les ensembles agricoles et forestiers structurants »		Les projets d'aménagement, de construction ou d'installation doivent s'implanter de manière à ne pas compromettre l'exercice des activités agricoles et/ou forestières existantes. Le développement d'îlots de boisements en plaine agricole contribue à intégrer la biodiversité dans les systèmes d'exploitation agricole
	Orientations principales	O.A.P. Théma.	O.A.P. sect.	Explications
	2.2.2 Protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique	O.A.P. Thématique Patrimoines, paysages et développement du tourisme « La préservation du fonctionnement écologique » Les corridors d'échelle locale sont à maintenir. Les espaces de transition, les interstices urbains/naturels » sont à prendre en compte.	En matière d'aménagement et de traitement paysager : <i>Un espace doit être planté en bordure [...] de l'opération. Les plantations sont constituées d'espèces variées et locales, et résistantes au climat et au sol calcaire de notre région.</i>	Les orientations énoncées dans ce volet œuvrent pour la protection des milieux naturels notamment la vallée de la Vesle et ses milieux associés, la prise en compte des espaces de transition entre milieux notamment urbains et naturels pour assurer la préservation des espaces naturels sensibles à proximité des espaces urbains.
	2.2.3. Offrir les conditions favorables au maintien de la biodiversité (faune/flore).	O.A.P. Thématique Patrimoines, paysages et développement du tourisme « La préservation du fonctionnement écologique » Les réservoirs de biodiversité constituant la trame	En matière d'aménagement et de traitement paysager : <i>Les plantations sont constituées d'espèces variées et locales, et résistantes au climat et au sol</i>	Les conditions favorables au maintien de la biodiversité sont la présence d'habitats diversifiés permettant le refuge, l'alimentation ou bien la reproduction des espèces...En somme la constitution d'un réseau d'éléments et d'espaces naturels permettant des

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

202

		<p>verte du territoire sont à conserver. Les éléments constitutifs de la « trame bleue » du territoire sont à préserver</p> <p><i>« Développer les îlots de boisement en plaine agricole dans le corridor identifié »</i></p>	<p><i>calcaire de notre région</i></p>	<p>interactions entre espèces. Les trames vertes et bleues identifiées sont à préserver et à renforcer. En milieu urbain, la perméabilité des tissus urbains favorise la nature en ville et assure les déplacements de la faune locale par le développement des ceintures vertes de l'agglomération et le maintien des boisements par exemple</p> <p>En milieu agricole, les îlots de biodiversité doivent être renforcés. Les aménagements sont confortés par l'usage du végétal afin d'assurer l'intégration dans le paysage des nouvelles constructions en milieu agricole (plantations de haies vives, arbres isolés, bosquets...)</p> <p>« Cette orientation tend à développer les îlots de biodiversité soit de garantir des lieux de refuge et d'habitat pour les espèces faunistiques locales.</p> <p>En milieu naturel humide : les projets respecteront les principes d'aménagement permettant la préservation des milieux humides et aquatiques par le biais d'espaces tampons, de plantations adaptées...</p> <p>A ce titre, les orientations d'aménagement (thématiques ou sectorielles) mettent également l'accent sur la qualité des plantations à réaliser :</p> <p><i>« Les plantations sont composées d'une diversité d'espèces et les essences sont adaptées au milieu. »</i></p> <p><i>« Les plantations sont constituées d'espèces</i></p>
--	--	---	--	---

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

203

				variées et locales, et résistantes au climat et au sol calcaire de notre région »
	2.3.1 Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité)	<p>O.A.P. Thématique Patrimoines, paysages et développement du tourisme</p> <p>« La préservation du fonctionnement écologique »</p> <p>Les éléments constitutifs de la « trame bleue » du territoire sont à préserver</p> <p>O.A.P. Thématique Urbanisme durable et adaptation au changement climatique</p> <p>La ressource en eau doit être protégée</p>	<p>En matière d'aménagement et de traitement paysager :</p> <p><i>L'espace vert paysager de type « noue » présent sur le lotissement « Porte de Vesle » au sud est à poursuivre sur l'opération « Porte de Vesle bis ».</i></p> <p><i>Les cheminements piétons et les aires de stationnement sont aménagés, paysagers et a minima perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.</i></p>	<p>Disposant de deux captages d'eau potable, d'une rivière et de milieux humides reconnus pour leur rôle majeur dans le cycle de l'eau, les orientations déclinées ont l'ambition de protéger la ressource par la recherche d'alternatives au réseau d'eaux pluviales (aménagement de noues d'infiltrations...), la lutte contre l'imperméabilisation des sols notamment en milieux urbains, l'amélioration des supports d'écoulement et de récupération des eaux. Ces orientations déclinent la volonté de préserver la ressource en quantité et en qualité en recherchant la diminution des pressions exercées sur la ressource.</p>
	2.3.2 Tendre vers la sobriété énergétique des logements	<p>O.A.P. Thématique Urbanisme durable et adaptation au changement climatique</p> <p>« La production d'énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments est à favoriser »</p>		<p>Les orientations formulées dans ce volet encouragent l'usage de l'orientation bioclimatique et la production d'énergies renouvelables permettant de diminuer les pressions sur la ressource énergétique.</p>
	2.3.3 Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)	<p>O.A.P. Thématique Patrimoines, paysages et développement du tourisme</p> <p>« La valorisation du paysage et de la qualité architecturale du territoire »</p>	<p>En matière de transports et déplacements :</p> <p>« Les choix d'aménagement doivent permettre aux piétons et aux cyclistes d'accéder aux espaces agricoles, naturels ou de loisirs limitrophes du secteur, de façon confortable et sécurisée. Les</p>	<p>Réduire les déplacements motorisés sur la commune passe par la constitution d'un réseau de voies douces entre autres, connectant les espaces et les équipements du territoire. Les orientations déclinent la volonté de développer les itinéraires doux que ce soit à proximité des pôles générateurs ou en direction des territoires limitrophes.</p>
AXE 3	3.1.1 Développer et sécuriser les circulations douces	<p>O.A.P. Thématique Accessibilité et développement des mobilités douces</p>		

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

204

	« Développer les circulations douces »	<i>itinéraires directs depuis l'opération sont privilégiés. »</i>	La localisation des projets de développement à proximité directe de la halte TER conforte ces dispositions.
3.2.1 Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire		En matière d'habitat et de mixité fonctionnelle : <i>Ce secteur à dominante résidentielle doit faire l'objet d'un programme de logements neufs dont les formes urbaines correspondent à celles de maisons individuelles ou groupées.</i>	Les orientations déclinées tendent à maintenir les formes urbaines et la morphologie des espaces urbains (maintien des ambiances paysagères) par la préservation des caractéristiques architecturales d'antan en recherchant un renouvellement urbain respectueux des caractéristiques architecturales par exemple.
3.2.2 Pérenniser le Grand Paysage et veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers	O.A.P. Thématique Patrimoines, paysages et développement du tourisme « La valorisation du paysage et de la qualité architecturale du territoire »	En matière d'aménagement et de traitement paysager : <i>Un espace doit être planté en bordure [...] de l'opération</i>	Les orientations déclinées œuvrent pour le maintien des cônes de vues sur le village et les éléments bâtis remarquables (château, église...) afin d'intégrer les projets dans le paysage local et pour ne pas nuire au maintien des perspectives emblématiques. Les nouveaux quartiers, projets de constructions ou d'installation doivent s'intégrer dans le paysage par l'emploi du végétal. Les ceintures vertes attendues aux abords du bourg aggloméré permettent également de limiter les impacts paysagers.
3.3.1 Permettre le développement de la filière touristique de la commune en lien avec les politiques publiques existantes	O.A.P. Thématique Patrimoines, paysages et développement du tourisme « La valorisation du patrimoine urbain et culturel et le développement des supports touristiques »		Les supports touristiques et les loisirs sont à développer par l'amélioration des conditions de mobilité et de stationnement : développer les itinéraires de promenades d'échelle locale et supra communale comme l'aménagement de la voie verte du canal par exemple et la valorisation des espaces

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

				concourant à la pratique des loisirs
	3.3.2 Valoriser le patrimoine culturel et architectural source d'attractivité touristique			Les éléments constituant le patrimoine architectural et culturel du territoire sont protégés et valorisés par les dispositions de ce volet O.A.P., relatives notamment à la qualité paysagère de leurs abords.

205

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

La nécessité des règles édictées

206

Les prescriptions graphiques du règlement graphique

Les règles édictées au règlement d'urbanisme peuvent être écrites et graphiques. Les prescriptions graphiques retenues, aux documents graphiques du règlement d'urbanisme du PLU, sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

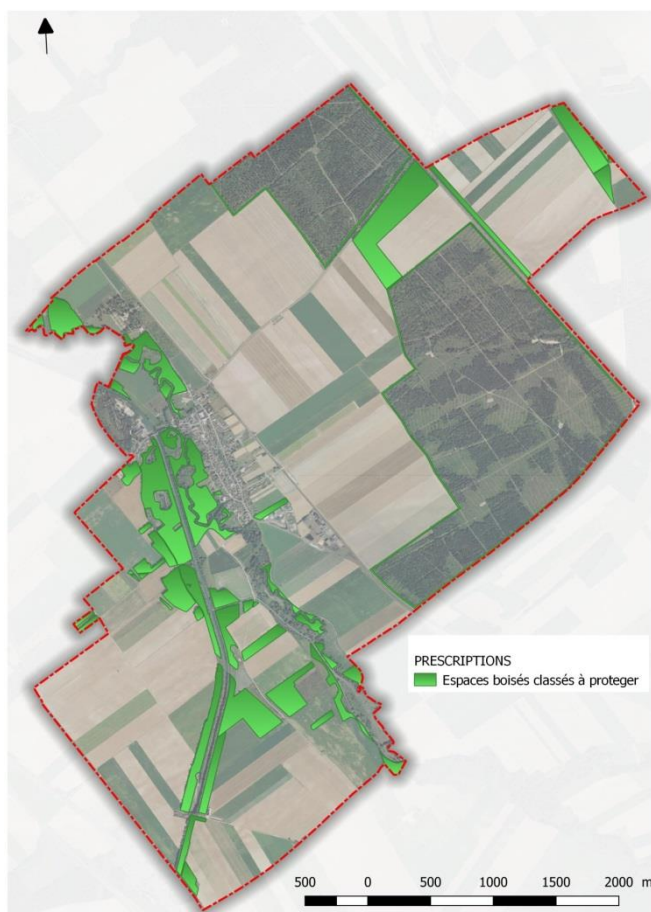
Les règles graphiques nécessaires à la protection des milieux naturels :

La collectivité inscrit une somme de dispositions permettant la traduction des orientations de l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Gérer durablement le territoire ».

Les espaces constituant la trame verte et bleue du territoire ont fait l'objet d'une attention particulière au sein de la réglementation du PLU :

- ✓ Les espaces forestiers et prairiaux remarquables (ayant une importance écologique) offrant habitat, refuge, zone de chasse à la biodiversité locale sont protégés par une réglementation adaptée à l'enjeu de préservation ;
- ✓ Les habitats aquatiques et humides rivulaires les plus sensibles notamment la Vesle et son bras et les autres milieux humides présents dans la vallée (...) constituant la trame bleue locale sont protégés pour assurer le bon fonctionnement écologique du territoire.

- Les espaces boisés classés :



Couverture et localisation des Espaces Boisés Classés à conserver inscrits au PLU

La collectivité a inscrit une protection des bois au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Les bois et forêts classés à conserver couvrent 167,8 ha et concernent les secteurs disposant d'un fort enjeu de préservation soit par :

- ✓ Le rôle écologique avéré : les boisements alluviaux reconnus de la vallée de la Vesle ;
- ✓ La position géographique : les boisements épars en milieu agricole, la ripisylve du canal, l'espace boisé « tampon » entre le bourg et la zone d'activités économique.

Le classement des boisements s'inscrit dans la continuité de la réglementation appliquée au document d'urbanisme précédent, adapté aux enjeux relevés.

En effet, les massifs forestiers au Nord et à l'Est du territoire sont couverts et protégés par un plan simple de gestion assurant une gestion durable de la forêt. Ainsi, seuls les abords de ces massifs sont protégés au titre des E.B.C dans une bande de 10 m afin de maintenir la lisière forestière.

Sur ces espaces, le changement d'affectation ou d'occupation du sol est interdit afin de garantir un maintien de la couverture forestière du territoire (10%).

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

207

Ce classement intervient en complémentarité des orientations déclinées dans l'O.A.P. thématique « Patrimoines, paysages et développement du tourisme » volet « préservation du fonctionnement écologique » : **les réservoirs de biodiversité constituant la trame verte du territoire sont à conserver** correspondant aux massifs forestiers, à la trame verte urbaine et aux îlots de boisements en milieu agricole.

- Les sites et secteurs à protéger pour motifs d'ordre écologique



Couverture et localisation des sites et secteurs à préserver pour motif d'ordre écologique au PLU

couverture forestière actuel. Ils sont constitués notamment des peupleraies, autres boisements situés dans la vallée de la Vesle (hors alluviaux). Sur ces secteurs, l'intérêt est de maintenir le caractère boisé en permettant la mutation des habitats existants. Ainsi, le PLU règlemente les coupes ou abattages ainsi que le défrichement partiel à l'intérieur de cette prescription et impose une replantation en quantité équivalente. Cette règle est nécessaire au maintien de la couverture forestière du territoire (1,7%) et participe à la préservation des continuités écologiques locales. Elle s'inscrit en complémentarité des orientations exprimées au sein de l'O.A.P. thématique « Patrimoines, paysages et développement du tourisme » volet « préservation du fonctionnement écologique » : **Les réservoirs de biodiversité constituant la trame verte du territoire sont à conserver** : les massifs forestiers, la trame verte urbaine et les îlots de boisements en milieu agricole.

L'ensemble des éléments naturels constituant des réservoirs de biodiversité sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme favorisant la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

La Vesle et son bras

Afin de protéger la rivière et son bras, un recul est matérialisé aux documents graphiques du PLU sous la formulation « **Vesle et bras à protéger** ».

Selon les recommandations du SIABAVES, le PLU instaure un recul des constructions de 6 m pour la Vesle et 2 m pour son bras (traversant le bourg aggloméré).

Cette règle est nécessaire pour la préservation de la qualité biologique et hydrologique du cours d'eau. Elle s'inscrit en complémentarité des orientations exprimées au sein de l'O.A.P. thématique « Patrimoines, paysages et développement du tourisme » volet « préservation du fonctionnement écologique » : **lutter contre l'érosion des berges et préserver le bon fonctionnement hydrologique et biologique.**

Les autres boisements

En complément de la protection des boisements au titre des EBC, la collectivité souhaite maintenir les autres espaces boisés afin de garantir le niveau de

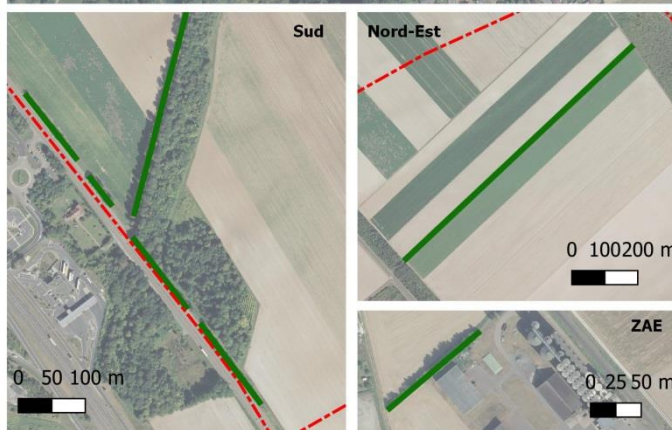
A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Les milieux ouverts

208

Les milieux naturels « ouverts » sont protégés afin de maintenir une diversité des habitats naturels sur le territoire communal. Ils sont constitués des prairies humides identifiées dans la vallée de la Vesle et des prairies naturelles formées à l'aplomb des infrastructures de transport d'énergies (ligne HT). En effet, les espaces situés sous les emprises du réseau d'énergie offrent des zones de refuges et de reproduction pour la faune et la flore qu'il convient de préserver. Afin de maintenir le caractère ouvert de ces espaces d'intérêt écologique, le règlement proscrit la plantation d'arbres à haute tige et d'arbustes envahissants.

Cette règle s'inscrit en complémentarité des orientations déclinées au sein de l'O.A.P. thématique : « Patrimoines, paysages et développement du tourisme » volet « préservation du fonctionnement écologique » et est nécessaire pour la mise en œuvre du P.A.D.D. afin de protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique.



Prescriptions pour motifs paysagers et écologiques
— Eléments de paysage

- Les haies et alignements d'arbres

Dans la même logique de préservation des éléments constituant la trame verte du territoire, le PLU inscrit la protection des linéaires de boisements identifiés. Ils sont constitués des haies présentes en milieu agricole et des alignements d'arbres relictuels au cœur des espaces urbains.

Cette réglementation s'inscrit dans le but de préserver les continuités écologiques locales mais également de reconnaître la valeur patrimoniale de ces alignements.

Les coupes ou abattages d'arbres au sein de ces linéaires sont sous conditions et les boisements doivent être remplacés ou compensés à proximité immédiate par une composition en qualité et quantité équivalente.

Cette règle s'inscrit en complémentarité des orientations déclinées au sein de l'O.A.P. thématique « Patrimoines, paysages et développement du tourisme » volet « préservation du fonctionnement écologique » relatives au maintien de la « trame verte urbaine » et au développement « des îlots de boisements en plaine agricole ».

Les règles graphiques nécessaires à la prévention des risques et nuisances :

La collectivité inscrit une somme de dispositions permettant la traduction des orientations de l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « gérer durablement le territoire ».

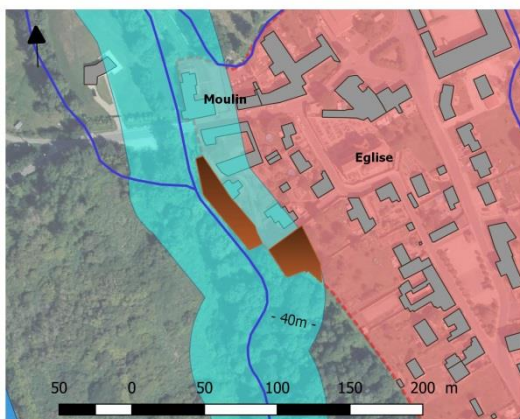
Afin d'assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités (orientation 2.1.2.), la collectivité inscrit aux documents graphiques du PLU des règles permettant de réduire voire d'éviter l'exposition aux risques naturels, technologiques et nuisances répertoriées conformément à l'article R151-31 et 34 du code de l'urbanisme qui prescrit que les documents graphiques du PLU font apparaître :

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

209

Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites, ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Les espaces de jardins à maintenir : prévention au risque d'inondation



Les prescriptions inscrites motifs de prévention des crues de la Vesle

- Enveloppe urbaine
- Bâti
- Vesle & bras
- espace tampon de 40m

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention du risque d'inondation. Cependant, au regard des éléments de diagnostic, de connaissance de l'aléa (Atlas des Zones Inondables et carte hydrogéomorphologique), mis à disposition concernant l'aléa inondation par crue de la Vesle, la collectivité souhaite limiter la constructibilité sur les secteurs identifiés comme sensibles par prévention, dans une bande de 40m de part et d'autre de la rivière.

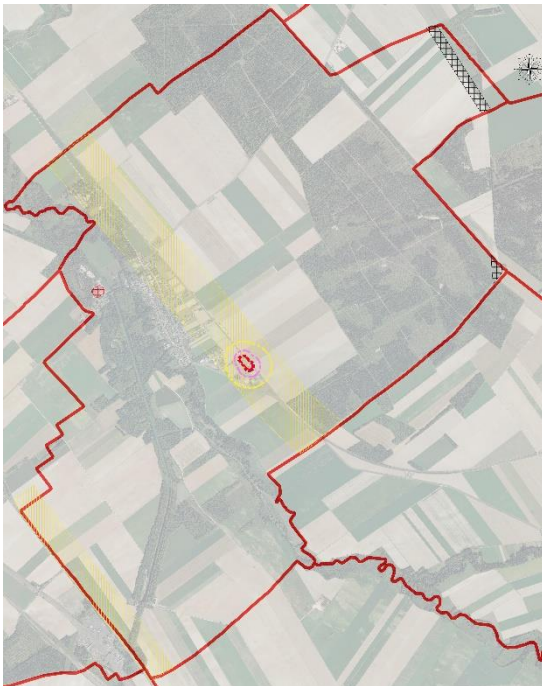
Ces secteurs sont positionnés en zone urbaine et sont constitués d'espaces libres, de jardins, potentiellement constructibles.

Ainsi, en prenant en compte les caractéristiques topographiques des abords du cours d'eau (voir carte hydro géomorphologique présentée dans l'Etat Initial de l'Environnement et eu égard à l'existence de talus naturels ou d'origine anthropique), la collectivité a identifié au cœur de son enveloppe urbaine deux espaces de jardins à maintenir du fait du risque inondation par crue. Les secteurs déjà urbanisés et construits ne sont pas concernés par cette règle puisque l'objectif est d'éviter de nouvelles implantations. Au sein de ces secteurs, seules les constructions légères sont admises de type « abris de jardins » afin de limiter l'exposition au risque des personnes et des biens. Leur emprise au sol est limitée à 20 m² maximum par unité foncière.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

- Les divers périmètres à appliquer : prévention aux risques technologiques et des nuisances

210



Les prescriptions de prévention des risques technologiques
▨ Périmètres d'isolement à appliquer (silos...) ▨
▨ Périmètres impactés par l'Oléoduc de défense à appliquer
▨ Périmètres impactés des prescriptions acoustiques à appliquer

Dans le but d'une meilleure lisibilité des dispositions réglementaires applicables au territoire et dans la logique de prévention des risques technologiques et des nuisances prévisibles, la collectivité inscrit sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme les prescriptions suivantes :

Les périmètres d'isolement des installations classées

Deux installations classées pour la protection de l'environnement génèrent des périmètres d'isolement sur le territoire : les activités des sociétés LUZEAL et VIVESCIA. Cette réglementation inscrit des dispositions permettant d'éviter l'exposition des populations aux dangers et nuisances éventuels liés à l'exploitation des installations classées. Dans ces secteurs, les nécessités de la protection contre les nuisances et l'existence de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, ainsi que certains usages des sols.

En ce qui concerne la société VIVESCIA, l'Etat a transmis à la Collectivité la notification de cessation de l'activité du site, actée le 21 février 2021. Mais, la notification de cessation d'activité de cet ICPE ne constitue pas un acte témoignant de la désaffectation du site et de la suppression effective de l'activité, de la disparition des substances entreposées et générant de potentiels risques... qui justifiaient l'instauration de la zone d'isolement communiqué par l'Etat et reportée sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme du PLU. Dans l'instant, la Collectivité fait le choix de maintenir la réglementation actuelle (zones d'isolement et réglementation afférente). Ainsi, le périmètre d'isolement impacte très modérément la zone UD, emprise dans laquelle il est préférable d'interdire toute construction. Il en est de même en zone N impactée par ce même périmètre. Dans cette zone UX concernée et située le long du canal, il est opportun de maintenir l'évolution possible des constructions et installations existantes en faveur d'une diminution des risques de l'ICPE présente.

En ce qui concerne la société LUZEAL, l'arrêté préfectoral de 2019 est annexé au PLU (Document écrit E1) et les 4 périmètres différents (Périmètres de Seuil : d'Effets Létaux Significatifs, d'Effets Létaux, d'Effets Irréversibles, de « Bris de Vitres » d'effets indirects) sont reportés sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre des articles R151-31 et 34, à l'instar du périmètre de l'entreprise VIVESCIA. Les prescriptions issues de l'arrêté du 4 mai 2017 sont inscrites dans le règlement d'urbanisme écrit, précisant ce qu'il est autorisé de faire et sous quelles conditions et où peut venir à s'appliquer l'article R111-2 d'ordre public. Les zones UX et A sont impactées. A l'image de la zone N impactée par le périmètre d'isolement de VIVESCIA, les constructions sont interdites dans l'emprise de la zone A impactée par les périmètres de l'ICPE LUZEAL.

Le périmètre concerné par l'Oléoduc de défense

La collectivité inscrit au règlement d'urbanisme que seuls les travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense sont admis sous réserve de la consultation du guichet unique comme demandé par les services de l'Etat.

Les périmètres des prescriptions acoustiques

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

La commune est concernée par le passage de voies bruyantes sur le territoire.

Afin de garantir la prévention aux nuisances sonores, la collectivité inscrit, aux documents graphiques du règlement, les secteurs impactés par les prescriptions acoustiques, exigées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords des tracés des voies bruyantes (voie ferrée, RD944 et A4).

211

Ces règles soumettent à conditions particulières l'implantation de nouvelles constructions à l'intérieur de ces périmètres.

- Les reculs à respecter : prévention liée à la sécurité routière.

Les constructions et installations respectent un recul minimal des routes départementales, identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme. Le recul est mesuré par rapport à l'axe de la chaussée et ne pourra être inférieur à :

- ✓ 15m des RD37 à l'Est du bourg et RD8 pour toutes les constructions et installations ;
- ✓ 25m des RD35 et RD37 à l'Ouest du bourg, pour les constructions à destination d'habitation ;
- ✓ 20m des RD35 et RD37 à l'Ouest du bourg, pour les autres constructions et installation ;

Ces règles sont issues des recommandations du Conseil Départemental que la Collectivité a souhaité intégrer au règlement d'urbanisme.

Pour ce qui est de la RD944, Route Classée à Grande Circulation, il est fait plus particulièrement référence aux dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit un recul minimum de 75 m pour toute construction ou installation à l'exception de celles mentionnées à l'article L111-7.

Ces dispositions s'appliquent en zone A et N, correspondant aux espaces situés hors agglomération.

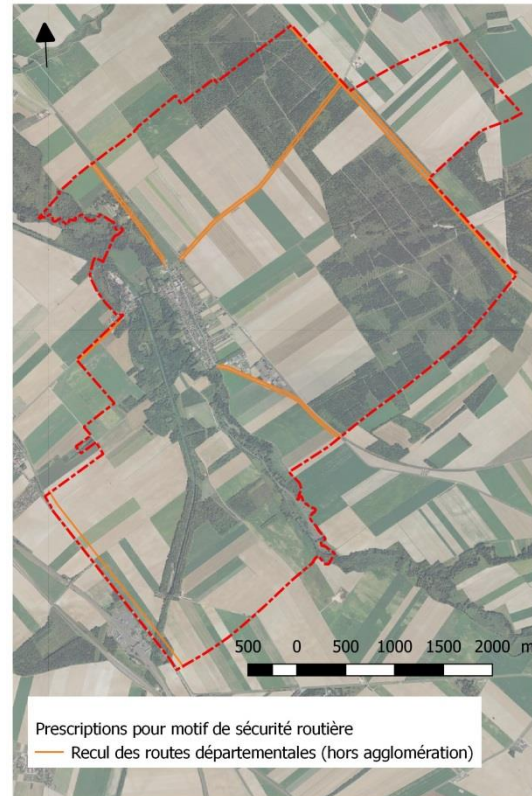
Des servitudes d'utilité publique d'alignement (EL7) sont également en vigueur le long de la RD8 et de la R37.

Certains axes de voies communales sont également concernés, notamment un tronçon de voirie correspondant à l'ancienne RD8E. Cette voirie ne fait plus partie des routes départementales, déclassée dans le patrimoine communal par arrêté du Département en date du 30 octobre 2015. Le plan d'alignement lié à cette voirie a été transmis à la commune et concernent dorénavant les voies communales suivantes soumises au plan d'alignement (en tout ou partie) :

- Rue de la Paix ;
- Rue du 11 Novembre ;
- Rue de la Gare.

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les prescriptions du règlement du PLU. Ainsi, pour les terrains frappés d'une servitude, cela suppose pour le propriétaire :

- l'interdiction de procéder, sur la partie frappée d'alignement, à l'édification de toute construction nouvelle (servitude non aedificandi) ;
- l'interdiction d'effectuer tout travail confortatif sur les bâtiments frappés d'alignement (servitude non confortandi).



A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, fixée par la servitude d'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement existant.

212

Les règles graphiques nécessaires à l'aménagement des espaces urbains :

La collectivité inscrit une somme de prescriptions permettant la valorisation des espaces urbains et des équipements publics de la commune dans le but d'améliorer la pratique et la fréquentation de ces espaces.

- Les emplacements réservés retenus



Conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Au regard des conclusions du diagnostic en matière de mobilité et dans la logique de développement du secteur sud du bourg, la collectivité inscrit des emplacements réservés justifiés par :

- ✓ La nécessité de créer un réseau fonctionnel des déplacements : aménagement de futures voiries et accès dans le but d'améliorer l'accessibilité du bourg, tous modes de circulation confondus, notamment en direction de l'école. Ainsi, l'**accès « Porte de Veslé »** est nécessaire à l'urbanisation du secteur de développement urbain projeté nommé « Porte de Veslé bis » pour assurer un bouclage de l'ensemble du secteur et la sécurisation de l'entrée de ville.
- ✓ La nécessité de poursuivre la valorisation des espaces publics et la gestion du stationnement : aménagement d'un espace public prévu en lieu et place d'un espace artificialisé (usage de stationnement) à proximité directe des équipements publics communaux et du patrimoine local identifié à valoriser.
- ✓ La nécessité de protéger la ressource en eau :

la collectivité inscrit, dans la logique de développement urbain du Sud du bourg aggloméré, deux secteurs à urbaniser en contact direct avec le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable « Village Sud ». Dans le but de poursuivre la protection de l'aire d'alimentation du captage, de réduire les incidences éventuelles et dans le souci d'une organisation cohérente des ensembles urbains, la collectivité inscrit deux emplacements réservés à destination d'espaces verts à aménager. Ces emplacements réservés ont une fonction de « zones tampons » nécessaires à la protection de la ressource en eau en qualité.

Ces prescriptions s'inscrivent en complémentarité des orientations déclinées au sein de l'O.A.P. thématique « Accessibilité et développement des mobilités douces », et des principes d'aménagements relatifs aux transports et déplacements des O.A.P. sectorielles élaborées pour chaque zone à urbaniser AU.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Rappel : les bénéficiaires des emplacements réservés retenus :

N°	Libellés	Bénéficiaire	Surfaces en m ²
1	Accès et voie de desserte "Porte de Vesle" à aménager	Collectivité	395
2	Espaces ouverts au public à aménager	Collectivité	913
3	Espaces verts de loisirs et accès à aménager	Collectivité	2299
4	Espaces verts de loisirs et accès à aménager	Collectivité	3114
surface totale			6721

213

- Les sentes à conserver

La collectivité a souhaité inscrire aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, les sentes existantes dans le but de les maintenir.

Le règlement prévoit que les travaux, installations et aménagements dans les « sentes à conserver » sont admis à condition de ne pas compromettre leur maintien et qu'ils soient justifiés par la valorisation ou la sécurisation du cheminement.

Cette réglementation, prise au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, intervient en complémentarité des orientations déclinées au sein de l'O.A.P. thématique « Accessibilité et développement des mobilités douces » et le volet « Développer et sécuriser les déplacements « doux » » dans le souci de constituer un réseau fonctionnel de liaisons douces.

Le maintien de ces linéaires de déplacements est nécessaire à l'amélioration de l'accessibilité des équipements publics, de manière sécurisée, notamment à destination des jeunes habitants de la commune (desserte de l'école et des équipements sportifs par exemple).



Les prescriptions relatives à la desserte des équipements
----- Sentes à conserver

Les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal

Dans le but de mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la collectivité a identifié un socle réglementaire commun à chacune des zones.

▪ Le cas des Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.)

L'ensemble du document prend en compte les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.). Ils ne sont pas concernés par la réglementation du PLU.

▪ Interdiction d'usages et d'activités : Limiter les nuisances et les conflits d'usages

Le règlement interdit les usages et activités suivantes dans l'ensemble des zones du PLU :

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique (hors zone UE) ;
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;

- Les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur.

L'intérêt est de garantir de faibles pressions environnementales, limiter les incidences sur les ressources et sur le paysage dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence. Concernant l'implantation d'éoliennes de plus de 12m, Sept-Saulx fait partie de la zone d'exclusion, défavorable à l'installation d'éoliennes tel que mentionné dans la Charte éolienne établie par la Mission Unesco en 2018 et qui justifie l'interdiction d'implantation par le PLU.

- **Interdiction d'usages et d'activités : Protéger les espaces sensibles jouant un rôle fondamental dans le cycle de l'eau**

Le règlement interdit tous travaux et aménagement, y compris le remblaiement, altérant significativement le fonctionnement hydraulique des milieux humides, des cours d'eau et fossés.

L'intérêt est de garantir le bon fonctionnement hydraulique du territoire (infiltrations, écoulements...) et de préserver la ressource en eau en qualité et en quantité dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Interdiction d'usages et d'activités : Prévention du risque inondation par remontées de nappes**

Au regard de la présence de l'aléa « remontée de nappe » et du risque d'inondation potentiel relevé sur le territoire, et dans le but de ne pas accentuer l'exposition des personnes et des biens aux risques prévisibles, la collectivité interdit au sein du règlement d'urbanisme la réalisation de sous-sol.

L'intérêt est de réduire l'exposition au risque naturel inondation dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Conditionner les exhaussements et affouillements des sols : Préserver la qualité des milieux des paysages et adapter la construction au terrain naturel**

Le règlement conditionne les travaux de ce type notamment lorsque leurs réalisations sont liées et justifiées par au moins une des dispositions suivantes :

- ⇒ Par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- ⇒ Par des aménagements hydrauliques ou énergétiques autorisés,
- ⇒ Par des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage,
- ⇒ Par une restauration/ création de support pour la biodiversité,

Et qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances et des risques, des dysfonctionnements sanitaires **et/ou** de porter atteinte à la qualité du paysage local.

Les affouillements nécessaires à la réalisation des fondations et des fouilles archéologiques ne sont pas concernés par cette règle.

L'intérêt est de garantir de faibles pressions environnementales et limiter les incidences sur le paysage dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Conditionner les usages, affectations des sols, constructions et activités eu égard aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles :**

La prise en compte de la sensibilité du sol au phénomène de retrait-gonflement des argiles nécessite une adaptation éventuelle du projet en fonction de l'exposition du terrain à cet aléa, nonobstant les autres prescriptions du PLU. Le règlement fait ainsi un rappel aux dispositions d'ordre public de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Plus largement, il s'agit de renforcer la prévention vis-à-vis de tout projet susceptible de porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique au regard de ses caractéristiques, de sa situation ou du contexte local.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

- **Implantation des constructions : Clarifier la compréhension des règles relatives aux implantations des constructions**

Dans chacune des zones, le règlement rappelle les modalités d'application de la règle.

L'intérêt est de garantir la compréhension de la règle d'urbanisme

- **La dérogation aux règles d'implantations : Permettre la sobriété énergétique des constructions par la prise en compte des travaux d'isolation en façade des constructions existantes.**

Le règlement permet, dans chacune des zones, une dérogation aux règles d'implantations exigées en limite du domaine public, des limites séparatives ou bien par rapport aux constructions existantes sur une même propriété dans le souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes nécessaires à l'adaptation aux changements climatiques (isolation des façades).

L'intérêt est d'améliorer la performance énergétique des constructions et de réduire les pressions sur la ressource dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Le calcul de la hauteur : Préserver les paysages**

Afin de réglementer la constructibilité de l'ensemble de la commune, le PLU définit le mode de calcul de la hauteur des futures constructions, ou lié agrandissement et/ extensions des constructions existantes, hauteur mesurée par rapport au terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère, à l'égout du toit ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

L'intérêt est de limiter les incidences sur le paysage dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Le dépassement des règles de hauteur pour les dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables : Encourager l'utilisation et la production d'énergies renouvelables sur le territoire**

Le PLU prévoit un dépassement de la hauteur des constructions autorisées dans le cas d'installation de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables, qu'il encadre à 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

L'intérêt est de promouvoir et de ne pas limiter l'usage des EnR sur le territoire toutes zones confondues dans le souci de réduire les pressions sur les ressources dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Les prescriptions relatives à l'insertion paysagère : Limiter les impacts sur le paysage**

Dans l'ensemble des zones régies par le Plan Local d'Urbanisme des règles imposent que les constructions (à édifier ou à modifier) ne doivent pas porter atteinte, de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur (bâtiments, installations ou ouvrages), au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intérêt est de limiter les incidences sur le paysage et de maintenir la composition urbaine dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Les dispositions sur les clôtures : Favoriser le déplacement de la petite faune locale et l'écoulement des eaux pluviales.**

Dans l'ensemble des zones du plan local d'urbanisme (hors zone UE) des règles imposent que l'ensemble des clôtures édifiées ne doivent pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux pluviales et au passage de la petite faune locale et que leur hauteur n'excèdera pas 2 m.

L'intérêt est d'améliorer le fonctionnement et la qualité environnementale du territoire en promouvant la perméabilité des clôtures dans le cadre d'une gestion adaptée des eaux pluviales et de prise en compte des continuités écologiques locales dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

216

- **Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir : Développer la trame verte de la commune et préserver les paysages**

Dans l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme des règles imposent des obligations en matière de traitements paysagers des abords des constructions :

- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- Les plantations nouvelles devront être composées d'essences variées.

L'intérêt est double, non seulement de limiter les impacts sur le paysage par le traitement paysager des abords des constructions en imposant un traitement paysager par le végétal mais également concourir au développement et renforcement de la trame verte dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Les prescriptions concernant le stationnement des véhicules motorisés : Encadrer de manière normative les besoins de stationnements**

Dans l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, une règle impose que le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations en-dehors des voies publiques ou privées. Ces aires doivent assurer l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à l'unité foncière.

L'intérêt est de limiter les nuisances liées au stationnement représentant des surfaces potentiellement imperméabilisables et de réduire l'artificialisation des sols dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Les obligations en matière de desserte : Assurer un même niveau d'équipement et d'accessibilité et un environnement sûr**

Pour être constructible, dans l'ensemble des zones du PLU, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'intérêt est d'assurer la sécurité de l'ensemble des ménages du territoire dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Les caractéristiques des voies à modifier, à créer ou à conserver : Améliorer les déplacements internes**

Le règlement d'urbanisme prévoit (hors zone A) que les caractéristiques des voies nouvelles doivent correspondre à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité. Elles doivent permettre la circulation sécurisée des modes de déplacements doux (piétons, cycles...). En zones U et AU, lorsque celles-ci se terminent en impasse le règlement prévoit la réalisation dans leur partie terminale d'un espace permettant aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

L'intérêt est d'assurer l'accessibilité du territoire pour tous, de manière sécurisée pour tous les modes de déplacements notamment « doux » dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Les prescriptions en matière de desserte par les réseaux : Maintenir la qualité de l'assainissement et limiter les pressions sur la ressource en eau**

La collectivité a souhaité encadrer l'assainissement de manière uniforme sur le territoire afin de limiter les pollutions potentielles et encourager la récupération des eaux pluviales afin de limiter les pressions sur la ressource en eau. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit pour l'ensemble des zones, que :

- Les constructions doivent s'équiper d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

217

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.
- Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ devra être réalisée dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Elles devront rester accessibles pour leur contrôle.

L'intérêt est d'assurer une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante pour l'avenir de la commune dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

- **Les dispositions en matière de desserte des terrains par les réseaux électrique et numérique : Développer les communications électroniques comme support de mobilité**

La collectivité a également souhaité encourager le développement des communications numériques par l'application de la règle suivante pour les zones urbaines et à urbaniser du PLU.

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique, dès lors qu'ils existent.
L'intérêt est une meilleure accessibilité du territoire par le développement des communications numériques dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. et des O.A.P. déclinées en cohérence.

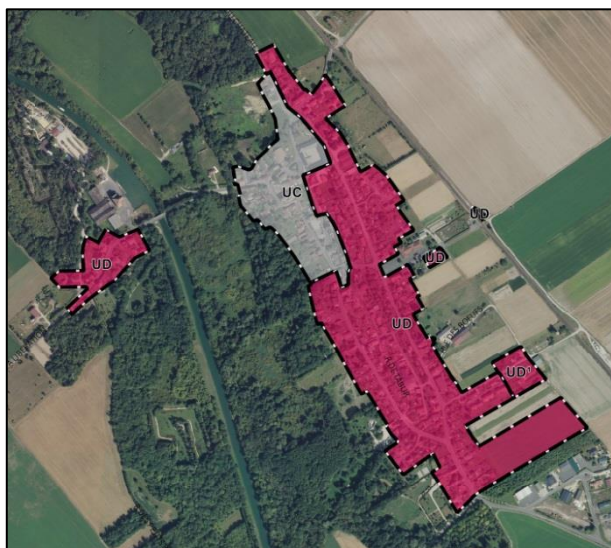
Les dispositions réglementaires applicables à chacune des zones et secteurs

D'une manière générale, le règlement d'urbanisme a été élaboré dans la continuité des dispositions du document d'urbanisme précédent pour assurer une cohérence de la politique d'urbanisme et d'aménagement opérée jusqu'alors.

Les zones urbaines mixtes : UC et UD

- **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale :**

La réglementation de ces deux zones promeut la diversité urbaine des fonctions mais aussi des formes du bâti. Elle entend faire respecter le paysage urbain et architectural existant dans lequel ces zones s'inscrivent sans compromettre la qualité de vie d'un secteur à vocation mixte de centre bourg villageois. En effet, la zone UC correspond à un « centre ancien » et la zone UD aux « franges récentes » disposant d'une vocation résidentielle. Ces règles sont nécessaires pour assurer une mixité fonctionnelle cohérente n'engendrant pas de conflits d'usages, ou toute autre gêne susceptible de nuire à la qualité de vie des habitants, à la qualité urbaine, environnementale et paysagère.



Par l'existence de ces deux zones, la collectivité affirme la fonction mixte du centre bourg et des espaces à dominante résidentielle. Aucune destination spécifique n'est interdite dans la mesure où les usages,

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

constructions, affectations des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone sont eux interdits.

218

Afin de limiter les nuisances et les conflits d'usages potentiels au sein desdites zones, la réglementation autorise sous condition l'implantation d'activités à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage (nuisances, pollutions ou risques) :

- ✓ Dans la zone UC : Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires, aux activités d'artisanat et de commerce de détail, aux activités de commerce de gros ;
- ✓ Dans la zone UD: Les constructions et installations destinées aux activités de commerce et activités de service, aux bureaux et des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

La différence de réglementation s'explique en partie au regard de la vocation dominante résidentielle plus accentuée de la zone UD.

- Dispositions relative à la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère :

L'ensemble des dispositions édictées dans cette section conforte la densité urbaine observée et la qualité architecturale et paysagère des deux zones.

Les implantations sont possibles en limites du domaine public, en limites séparatives afin de favoriser la densification des zones urbaines mixtes. A défaut d'être implantées à l'alignement ou en limite, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul ou un retrait minimal de 3m⁵⁹.

Dans le cas de la zone UD, afin de maintenir les caractéristiques paysagères et assurer la performance environnementale des nouvelles constructions (éviter les ombres portées...), le règlement prévoit que pour une implantation en retrait des limites séparatives, ce retrait doit mesurer au minimum la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette règle est nécessaire pour assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage local.

Cette logique est également appliquée dans le cas d'une implantation d'une nouvelle construction destinée à l'habitation, sur une propriété, par rapport aux constructions existantes sur ladite propriété. Le règlement autorise l'implantation en mitoyenneté ou devant respecter un retrait d'au moins 3m en zone UC et mesurant au minimum la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en zone UD. La différence s'explique encore une fois par le respect des formes architecturales et paysagères observées dans chacune des zones (ayant justifié le découpage en deux zones urbaines distinctes).

D'une manière générale, les règles de volumétrie au sein des deux zones urbaines mixtes favorisent une plus forte densité de la zone UC que de la zone UD justifiée par les formes urbaines identifiées. Le règlement de la zone UC gère les constructions appartenant au centre ancien, dense et à dominante minérale tandis que celui de la zone UD, appartenant aux extensions récentes de l'urbanisation, assure la gestion des formes urbaines discontinues à caractère végétal plus affirmé.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UC pour favoriser la poursuite de la densification du tissu urbain déjà fortement dense. Elle est portée à 60% de l'unité foncière en zone UD (hormis pour le secteur UD¹) afin de favoriser la densification des franges récemment urbanisée du bourg (l'emprise au sol moyenne des îlots appartenant à cette zone UD approchant plutôt les 40% en réalité). Ces dispositions favorisent la densification des zones urbaines mixtes en fonction des formes urbaines identifiées.

⁵⁹ La norme est portée à 3 mètres pour faciliter le stationnement des véhicules motorisés sur la parcelle notamment.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

219

La hauteur des futures constructions et extensions est règlementée en cohérence avec les caractéristiques paysagères locales. Pour ces deux zones, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 m. Par ailleurs, afin de mieux prendre en compte les caractéristiques spécifiques du bâti existant en zones urbaines mixtes (UC et UD), lorsqu'une construction nouvelle s'implante en mitoyenneté d'une construction existante dépassant la hauteur fixée par le PLU, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de cette construction existante, que cette dernière soit implantée en limite séparative de la construction nouvelle ou sur le même terrain.

Pour conforter la préservation des paysages, la collectivité a souhaité règlementer le nombre de niveau des futures constructions en plus de la limitation de la hauteur à l'égout du toit pour la zone UD. Ceci assure la cohérence paysagère de la zone au regard de l'existant.

Le règlement prévoit au sein de ces deux zones (et en secteurs NI et Nh, partiellement bâtis) des prescriptions permettant le maintien des caractéristiques architecturales appartenant au bâti ancien à réhabiliter ou à rénover dans le but d'assurer la conservation des éléments du bâti constituant le patrimoine urbain de la commune.

En matière de traitement environnemental des abords des constructions, dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espace non imperméabilisé de type espaces verts portée à 20% de l'unité foncière pour la zone UC, à dominante minérale, et à 30% de la zone UD, à dominante végétale (également en zones AU constituant la poursuite naturelle de la zone UD). L'obligation de réserver des espaces non imperméabilisés se justifie par la nécessité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle et de garantir la réalisation et l'installation des dispositifs d'assainissement autonome.

Dans le but de développer la trame verte urbaine, le règlement prescrit pour ces deux zones que dans le cadre d'une opération de lotissement ou d'un aménagement d'ensemble un minimum de 10% de la superficie de l'opération soit alloué à la réalisation d'espaces verts d'accompagnement. Cette règle est également nécessaire pour la gestion des eaux pluviales des espaces urbains. Il en est ainsi en zones UC et UD mais aussi en zone AU correspondant à l'extension future de ce tissu urbain mixte, ainsi qu'en zone UX (où les espaces bâtis sont encore significatifs).

Enfin concernant la réglementation sur le stationnement, la collectivité a souhaité inscrire des règles pour satisfaire les besoins de stationnement des ménages de plus en plus équipés et provoquant des nuisances au sein des zones urbaines mixtes. Ces dispositions sont fixées de manière similaire en zones urbaines et AU, et, pour partie, en zone UX.

La collectivité a estimé que les caractéristiques minimales du stationnement sont fixées (emplacements en garage compris) :

- ✓ Pour les constructions à destination d'habitation à 2 places de stationnement minimum ;
- ✓ Pour les constructions à destination commerciale à 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface commerciale ;
- ✓ Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La réglementation des deux zones inscrit des dispositions relatives aux stationnements des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux en application de l'article L151-30 du code de l'urbanisme.

- Dispositions relative à la desserte par les voies et l'accès au terrain :

Au sein des deux zones urbaines mixtes, la largeur minimale des accès est règlementée à 3,5 m pour la zone UC et à 4m pour la zone UD. La différence s'explique par les caractéristiques existantes et observées de la morphologie urbaine des deux zones. La largeur est réduite en zone UC pour ne pas contraindre la densification souhaitée de cette zone.

Au regard de la faisabilité d'un projet de création d'une nouvelle voie, les caractéristiques des voies nouvelles sont seulement règlementées en zone UD (et donc par parallélisme en zone AU) avec la

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

220

volonté que la largeur totale de la voie ne soit pas inférieure à 8 m et comporte au minimum un trottoir de 1,50 m. Ces mesures sont nécessaires afin de garantir des gabarits de voiries correspondant à la circulation prévisible en zone UD et pour le développement des liaisons douces dans l'enveloppe urbaine (et ses extensions à venir en zone AU).

- **Les spécificités et les règles alternatives :**

Le cas de la sectorisation UD¹

La zone UD est concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage « Village Sud » où quelques constructions destinées à l'habitation sont existantes.

L'arrêté préfectoral du 05 décembre 1989 n'autorise que l'extension limitée de l'existant (pas de constructions nouvelles) à l'intérieur du périmètre rapproché. Mais le périmètre rapproché ne concerne qu'une partie du secteur UD¹ : il est donc nécessaire préciser que hors périmètre rapproché, les annexes sont autorisées. Ainsi sur l'ensemble du secteur UD¹, ne sont autorisées que l'extension des constructions existantes et, de plus, hors périmètre rapproché du captage, la construction d'annexes. Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique (Annexes du PLU : Documents écrit E1 et graphique E1a) mentionnent les prescriptions issues de l'arrêté préfectoral s'appliquant à l'échelle de ces périmètres de protection du captage.

Ces constructions nouvelles et/ou l'extension de l'existant sont autorisées sous réserve du respect des autres dispositions du règlement d'urbanisme et notamment le respect d'une emprise au sol maximum de 20% de l'unité foncière. Ces différentes règles sont nécessaires à la protection du champ-captant.

Le cas des constructions existantes, l'agrandissement et les extensions

Afin de conforter la qualité paysagère et pouvoir s'adapter à l'existant, certaines dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, agrandissement des constructions existantes. L'objectif recherché est une cohérence paysagère et architecturale des évolutions du bâti existant avec l'implantation, la hauteur ... de la construction à étendre ou agrandir. Cette règle est nécessaire pour ne pas altérer les caractéristiques du paysage local et faciliter une cohérence architecturale d'ensemble.

Le cas d'une implantation en double rideau après division parcellaire

En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

Cette règle est nécessaire pour assurer les accès suffisants aux nouvelles parcelles à desservir.

Les zones urbaines dédiées : UE et UX

- **Dispositions relative à la mixité fonctionnelle et sociale :**

La réglementation de ces deux zones promeut la mono fonctionnalité afin d'adapter les règles d'urbanisme aux besoins de développement identifiés et de limiter les incidences et les nuisances potentielles sur les zones urbaines mixtes.

- ✓ La zone urbaine UE est destinée à l'accueil de constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- ✓ La zone urbaine UX est destinée à l'accueil d'activités économiques (hors exploitations agricoles et forestières) en permettant tout de même la réalisation d'équipements si et



seulement s'ils sont nécessaires et qu'ils ne compromettent pas l'exercice des activités économiques présentes dans la zone. Les surfaces de plancher habitable sont autorisées sous conditions de satisfaire les besoins de surveillance des établissements ou des services généraux, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et ne devront pas dépasser la surface de plancher destinée à l'activité.

- **Dispositions relative à la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère :**

L'ensemble des dispositions édictées dans cette section conforte la densité urbaine observée et la qualité architecturale et paysagère des deux zones. L'approche paysagère a permis à la collectivité de prendre en compte la volumétrie, les implantations observées mais également les évolutions prévisibles.

- ✓ Au sein de la zone UE, les implantations sont attendues en recul des voies et emprises publiques à 3 mètres minimum et en retrait des limites séparatives à 3 mètres également. L'implantation en limite séparative est autorisée dans cette zone pour en favoriser la densification à terme. Globalement, cette zone respecte les normes édictées en matière d'implantation que l'on retrouve au sein des zones urbaines mixtes puisque la zone UE s'inscrit dans l'ensemble paysager de la zone UD (cohérence des dispositions de recul et de retrait).
- ✓ Au sein de la zone UX, les implantations sont différentes et justifiées par la prise en compte des potentielles nuisances sonores et/ou des risques prévisibles issus d'une zone dédiée à l'activité économique. Les constructions ou installations doivent respecter un recul / ou un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou aux limites séparatives. Ces règles sont nécessaires à la satisfaction des besoins en matière de stationnement, de livraisons et/ou de stockage de ladite zone mais également pour prévenir les risques technologiques potentiels. La même norme est portée sur l'implantation d'une nouvelle construction sur une propriété déjà construite.

L'emprise au sol de ces deux zones dédiées est portée à 80% maximum pour favoriser la densification bâtie et la hauteur est portée à 12m à l'égout du toit maximum afin de permettre l'implantation de bâtis de grands volumes caractéristiques des formes urbaines relatives aux équipements et services publics ou activités économiques. En zones UE et UX, le point le plus haut de la construction est fixé à 15 m (faîtage). En zone UX, certaines constructions et installations dépassent d'ores et déjà ces limites fixées (ex : silos « cathédrale »). Il apparaît nécessaire de fixer des règles alternatives favorisant une meilleure insertion dans le contexte. Il s'agit de prendre en compte l'existant afin de répondre à d'éventuels besoins d'évolution des constructions et installations d'activité présentes.

Dans le but de promouvoir la qualité urbaine des zones dédiées au développement économique, la collectivité inscrit des mesures permettant le développement d'une trame verte, plus particulièrement afin d'accompagner toute opération d'aménagement d'ensemble et d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

Le règlement de la zone UX, inscrit également des dispositions relatives aux stationnements reprenant les normes édictées dans les zones urbaines mixtes. Les dispositions relatives aux stationnements des vélos sont inscrites pour les immeubles d'habitation (sous conditions) et de bureaux en application de l'article L151-30.

- **Dispositions relatives à la desserte des zones dédiées :**

Au sein de la zone UE, les nouveaux accès devront présenter une largeur de 4 mètres minimum tandis que pour la zone UX, la largeur est portée à 5 mètres minimum. Cette différence s'explique en partie par la prise en compte de la circulation de poids lourds ou tous autres modes de transport de fret.

- **Les spécificités et les règles alternatives de la zone UX :**

Le cas des constructions existantes, de l'agrandissement et des extensions

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

222

Au sein de la zone UX, la collectivité a fait le choix en matière de volumétrie de permettre la poursuite des caractéristiques des constructions existantes à agrandir ou étendre dans le but de maintenir une cohérence, une qualité paysagère et de pouvoir s'adapter à l'existant.

La dérogation à la règle de hauteur dans la zone UX

Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels pour les constructions à usage d'activité, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage. Cette règle est nécessaire pour permettre de satisfaire les besoins développement des établissements existants au sein de ces secteurs dédiés (silos verticaux, établissements industriels...).

Le cas de l'implantation de construction en « drapeau » ou en double rideau :

En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m et sera implanté à 5m minimum de la construction en front de rue. Cette règle est nécessaire pour assurer un environnement sûr et sain aux établissements économiques et maintenir les accès nécessaires aux exigences de la sécurité, défense incendie... et limiter les conflits d'usages potentiels.

Ces spécificités sont nécessaires pour limiter les conflits d'usages potentiels et prévenir d'éventuels dysfonctionnements ou atteintes au paysage local.

La zone à urbaniser : AU

La zone à urbaniser est inscrite en extension mais se situe en contiguïté et continuité des espaces urbains équipés. Son urbanisation est justifiée par l'harmonisation de la composition du tissu urbain existant dans l'environnement proche de ce secteur.

D'une manière générale, les dispositions règlementaires reprennent le cadre général de la réglementation de la zone UD, tissu urbain dans lequel s'inscrira à terme le secteur d'urbanisation future, notamment en matière de qualité architecturale, environnementale et urbaine (y compris en matière de stationnement).

Les spécificités et les différences de réglementation sont également similaires (la différence étant l'absence de constructions existantes).

Son urbanisation contribuera à compléter et à finaliser une logique de développement urbain, en densification des espaces urbanisés, déjà engagée, s'appuyant sur l'optimisation des réseaux et des équipements existants.

En cohérence avec la stratégie de préservation des caractéristiques patrimoniales et paysagères engagée par le PLU, l'urbanisation de cette zone d'extension permettra l'accueil de nouveaux ménages, dimensionnée aux besoins estimés notamment pour satisfaire la fréquentation des équipements.

Les normes en matière de stationnement à créer sont inscrites afin de répondre aux besoins des ménages présents ou qui s'installeront sur la commune dans l'avenir (besoins internes). Il s'agit également de prendre en compte les besoins générés par les visiteurs dans une logique de besoins liés aux logements à créer mais aussi en lien avec le développement touristique projeté. La gestion du stationnement est nécessaire pour assurer de bonnes conditions de circulation. Ainsi en zone AU, il est prévu la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires en commun.

L'ensemble des règles édictées est nécessaire au maintien de la qualité environnementale et paysagère des nouvelles constructions inscrites en complémentarité des orientations d'aménagements et de programmation.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

La zone agricole à protéger

- Sectorisation de la zone agricole à protéger

Le PLU de Sept-Saulx a classé en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Afin de permettre la réalisation d'équipements et services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire, les constructions destinées aux équipements collectifs et services publics sont autorisées dans l'ensemble de ces secteurs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour rappel, la zone agricole est subdivisée en 3 secteurs, justifiés par la fonction et la vocation de ces espaces étudiés.

- Le secteur A : concerne les terres agricoles. Ces espaces correspondent aux espaces de développement de l'activité agricole. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation y sont autorisées y compris celles liées à l'activité d'élevage. La réalisation de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production est encouragé afin de promouvoir la multifonctionnalité des exploitations mais sous les mêmes conditions que l'implantation de nouvelles constructions destinées aux équipements et services publics. La création de surfaces de plancher habitable, nécessaires à l'exploitation agricole, mais sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 100m² maximum de surface habitable, est autorisée afin de permettre la surveillance des systèmes d'exploitations si et seulement si la présence de l'exploitant est indispensable sur site.
- Le secteur Ap : concerne les terres agricoles protégées au titre de la préservation du Grand Paysage et de prévention des risques et des nuisances potentielles. Face aux enjeux relevés, ce secteur dispose d'une constructibilité fortement limitée. Seules les extensions des exploitations existantes sont autorisées.
- Le secteur Ax : concerne la localisation des constructions existantes isolées en milieu agricole destinées aux activités économiques de service. Il s'agit d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

- Dispositions relatives à la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère :

La réglementation fixe pour la réalisation et l'implantation de nouveaux bâtiments une implantation en retrait des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Cette règle est nécessaire afin de limiter les risques liés à la sécurité routière et les nuisances potentielles issues de l'exercice de l'activité agricole mais aussi pour permettre le maintien ou la restauration des corridors de biodiversité locaux pouvant traverser le parcellaire agricole.

La hauteur est fixée à 9 mètres maximum à l'acrotère ou à l'égout du toit, et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette règle est justifiée par la volonté de maintenir l'ensemble du couvert végétal présent au sein des systèmes d'exploitation afin de concourir au maintien des îlots de biodiversité en milieu agricole.

- Dispositions relatives à aux équipements et réseaux :

La zone agricole est très partiellement équipée en réseaux d'eau potable. L'éloignement des constructions et installations vis-à-vis du réseau public nécessite d'autoriser le recours au branchement à des forages privés, s'ils existent. Il en est de même en zone naturelle.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

- Les spécificités de la zone agricole :

224

La dérogation à la règle de hauteur dans le secteur A

Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels pour les constructions à usage agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage. Cette règle est nécessaire pour permettre de satisfaire les besoins en développement des exploitations agricoles existantes.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) : Ax

Au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'urbanisme délimite, à titre exceptionnel, un secteur **Ax** dans lequel sont autorisées des constructions :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de service canin présente dans ce secteur à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages et sous réserve que l'emprise au sol maximale des constructions n'excède pas 80% de l'unité foncière.

Le règlement d'urbanisme autorise pour les bâtiments d'habitation existants la réalisation d'extensions ou d'annexes :

L'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes sont admises à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages et sous réserve d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol initiale. Ce pourcentage d'extension ne pourra être atteint qu'une seule fois après l'approbation du PLU. La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante à étendre ou agrandir.

L'ensemble des règles édictées sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont nécessaires car elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Ce secteur délimité est soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Afin de conserver une forme architecturale et volumétrique régulière, nonobstant la hauteur maximale fixée pour cette zone, les extensions pourront se faire dans le prolongement de l'existant, et les reconstructions édifiées à hauteur identique.

Les règles édictées au sein de la zone agricole ont été définies dans le respect de la qualité paysagère et en limitant le mitage du territoire.

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes :

Il est fait application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme. Toutefois, en zone agricole (et au sein des secteurs Nh et NI), cette reconstruction n'est autorisée que si elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole (pastorale ou forestière en secteurs Nh et NI) et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles (naturels) et des paysages. Il est rappelé que cette reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est conditionnée au fait que la nouvelle construction présente les caractéristiques suivantes : même destination, même aspect extérieur, même surface de plancher, mêmes dimensions, même implantation ; ces critères ont été progressivement définis de façon jurisprudentielle.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

La zone naturelle et forestière à protéger

- Sectorisation de la zone naturelle et forestière à protéger

Les zones naturelles et forestières, équipées ou non, ont été classées à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Pour rappel, la zone naturelle est subdivisée en 7 secteurs. Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations de toute nature sont interdites sauf :

- ✓ Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires à une exploitation forestière, à la mise en valeur ou à la protection de la forêt (toute la zone N) afin de soutenir le développement des exploitations forestières dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (secteurs N, Ne, Nh, NI, NIzh).

Les aménagements suivants sont autorisés sous certaines conditions :

- ✓ La réalisation et l'aménagement de chemins, sentiers touristiques à condition d'être liés à la pratique de loisirs et des circuits de promenade et de ne pas porter atteinte à la protection des espaces naturels remarquables et des paysages (secteur N et Np), dans le respect des orientations énoncées dans le P.A.D.D. ;
- ✓ Les travaux, installations et aménagements à condition d'être nécessaires à l'entretien, la restauration et la renaturation des milieux naturels dans lesquels ils s'inscrivent (secteur Np) ;
- ✓ Les travaux et installations à condition d'être nécessaires à la gestion du champ-captant sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la protection de la ressource en eau potable (secteur Nc) ;
- ✓ Les aménagements, travaux et installations nécessaires à l'exercice du parc de loisir « Grinyland » sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel du secteur et aux paysages (secteur NIzh).

- Dispositions relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

La réglementation fixe pour la réalisation et l'implantation de nouvelles constructions admises une implantation systématiquement en retrait des voies et emprises publiques. L'implantation en limite séparative est autorisée. A défaut, les constructions et installations respectent en tout point, par rapport à la limite séparative considérée, un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 10m au faîtage.

- Les spécificités de la zone naturelle et forestière :

La dérogation à la règle de hauteur dans la zone naturelle

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières, aux commerces et activités de services et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics admis dans la zone, sous réserve d'une bonne insertion paysagère du projet. Cette règle est nécessaire pour permettre de satisfaire l'évolution fonctionnelle de l'existant et répondre aux besoins de développement des exploitations forestières.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Les secteurs de constructibilité limitée : Nh, NI (et Nlzh)

226

Au titre des articles L151-12 et 13 du code de l'urbanisme, le règlement d'urbanisme délimite, à titre exceptionnel, respectivement 3 secteurs **Nh** (L151-12), **NI et Nlzh** (L151-13) dans lesquels sont autorisées sous conditions certaines constructions ou installations et permet, en secteur Nh, l'extension des constructions à usages d'habitation existantes et la réalisation d'annexes.

Dans le secteur Nh :

L'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que la construction d'annexes sont admises à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière (ou dans les limites du secteur considéré constructible quand l'unité foncière excède celui-ci).

Dans le secteur NI :

Les constructions, installations et les aménagements à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'activités de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas à 30% de la superficie de l'unité foncière (ou dans les limites du secteur considéré constructible quand l'unité foncière excède celui-ci).

L'extension de constructions à destination d'habitation est admise à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière (ou dans les limites du secteur considéré constructible quand l'unité foncière excède celui-ci).

Au sein de ces deux secteurs, des règles permettent d'assurer la qualité environnementale et paysagère issues de la réglementation des zones urbaines :

- ✓ *Les constructions à destination d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables, soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable ;*
- ✓ *Les constructions existantes appartenant au bâti ancien à réhabiliter ou rénover doivent conserver les caractéristiques architecturales des façades, comme les éléments de décor (les ferronneries, les éléments de modénature existants et destinés à être vus). Dans le cas d'agrandissement ou d'extension de la construction existante, les éléments de modénature (les éléments solidaires d'ornementation de la façade) devront être poursuivis sur l'agrandissement ou l'extension projetés ;*
- ✓ *Dans le cas d'une construction nouvelle, le projet doit respecter une part minimale d'espace non-imperméabilisé de type espaces verts en pleine terre correspondant à 30% de l'unité foncière pour le secteur NI et 60% pour le secteur Nh.*

Dans le secteur Nlzh :

Ce secteur maintient des droits à construire uniquement pour l'activité de parc de loisirs dans une logique préservation des milieux humides. Sont autorisés les aménagements, travaux et installations nécessaires à l'exercice du parc de loisir « Grinyland » sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel du secteur et aux paysages. A l'instar du secteur NI, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

L'ensemble des règles édictées sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont nécessaires car elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Dans le secteur d'équipements Ne :

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis à condition d'être liés à la pratique des sports, loisirs et de détente et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A2) LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Ces secteurs délimités (hormis les secteurs N, Ne et Nc) ont été soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées au sein de la zone agricole ont été définies dans le respect de la qualité paysagère et en limitant le mitage du territoire en se référant à l'occupation du sol existante.

227

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES

Ce chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, d'exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

A3) LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES INTEGREES AU PROJET

229

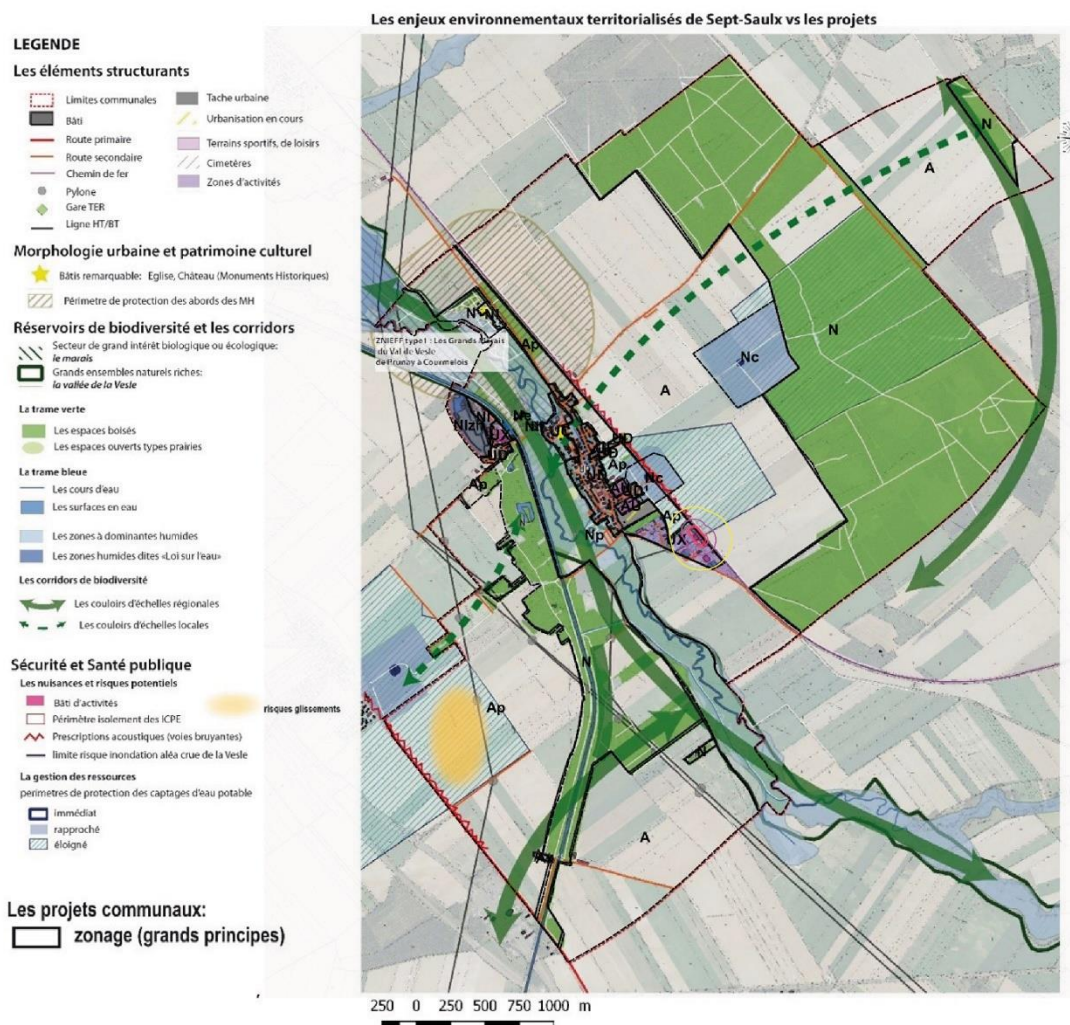
Pour rappels, le projet de PLU encadre les enjeux environnementaux suivant :

Thématiques de l'EIE	Enjeux relevés de l'analyse de l'état initial de l'environnement	Code
Les caractéristiques géophysiques	La transition écologique et le changement climatique (gestion des déchets, formes urbaines et l'orientation bioclimatique, énergies renouvelables...)	E1
	La prise en compte des caractéristiques du sol et du sous-sol dans les choix d'aménagement	E2
	La vulnérabilité de la masse d'eau souterraine (la qualité et la quantité de la ressource en eau (alimentation en eau potable et assainissement))	E3
La géomorphologie et les paysages	La préservation des vues sur le lointain et de la composition du Grand Paysage (ripisylve de la Vesle et du canal, percées lointaines...)	E4
	La qualité paysagère : l'intégration des nouveaux quartiers dans son environnement paysager et urbain	E5
La composition urbaine et la Patrimoine	La conservation des espaces naturels & agricoles et forestiers : ressources économiques et environnementales à valeur patrimoniale.	E6
	La maîtrise du développement urbain (lutter contre l'étalement urbain) et la densification des espaces urbains au regard des formes urbaines et le renouvellement urbain	E7
	Le maintien de la morphologie de la commune et la qualité architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis au regard des formes urbaines	E8
	La valorisation du patrimoine bâti culturel (Château, église, ...) et architectural	E9
Le fonctionnement écologique du territoire et la biodiversité	La qualité des espaces agraires	E10
	La préservation des habitats aquatiques et humides rivulaires (Trame bleue) notamment la fonctionnalité des zones humides et la qualité physico-chimique et biologique de la Vesle (et ses affluents) et de ses berges	E11
	La valorisation du patrimoine naturel et forestier pour un développement durable (la gestion durable des espaces et l'entretien des milieux)	E12
	La prise en compte des fonctions environnementales des espaces naturels (régulation du climat, qualité de l'air, lutte contre érosion, habitat pour biodiversité...)	E13
	La préservation des espaces interstitiels entre agricole et naturel (prairies permanentes...)	E14
	Le maintien des conditions favorables à la protection de la biodiversité (faune/flore) remarquable et ordinaire	E15
	La préservation des habitats et des continuités écologiques locales	E16
Les pressions anthropiques sur les ressources et le cadre de vie du territoire	La gestion raisonnée des ressources (eau, énergies...)	E17
	La réduction des expositions des biens et des hommes aux risques naturels / technologiques et nuisances potentielles / l'exposition aux risques naturels (mouvements de terrain liés à la nature des sols)	E18

La préservation et la mise en valeur de l'environnement a été prise en compte au travers les orientations du P.A.D.D. suivantes :

- AXE 1, Orientation générale 1.3 Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social
Orientation principale 1.3.2 Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics.
- AXE 2, Orientation générale 2.1 Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé
Orientation principale 2.1.2 Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités
- AXE 3, Orientation générale 2.3. Réduire les pressions exercées sur les ressources
Orientation principale 2.3.1 Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité)
Orientation principale 2.3.2 Tendre vers la sobriété énergétique des logements
Orientation principale 2.3.3 Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)
- AXE 3, Orientation générale 3.1 Améliorer l'accessibilité de notre territoire
Orientation principale 3.1.1 Développer et sécuriser les circulations douces

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, par le biais du règlement et des O.A.P., suivant l'axe environnemental, se traduit notamment par l'expression du découpage en zone du territoire, par l'application de prescriptions graphiques et la mise en place d'une réglementation promouvant l'optimisation des ressources et leur protection (eau, foncier...), un environnement sûr et sain, l'adaptation au changement climatique, le maintien et la valorisation du patrimoine architectural et urbain, le développement de la trame verte...



A4) LES EFFETS ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

231

Les pages suivantes ont vocation à présenter les principaux effets négatifs ou positifs, induits par la mise en œuvre du PLU. Les incidences environnementales sont examinées sous l'angle des outils de mise en œuvre. Les dispositions sont évaluées de manière générale, selon les sept thématiques suivantes :

- Les milieux naturels ;
- Les ressources en eau et assainissement ;
- Les risques naturels ;
- Les risques technologiques ;
- Les paysages et le patrimoine ;
- La santé humaine (pollution, bruit, climat...) ;
- L'artificialisation des sols.

Pour rappel, par décision en date du 11 janvier 2019, en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'autorité environnementale a dispensé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la réalisation d'une évaluation environnementale (voir document joint en annexe du présent rapport de présentation.

Le propos ci-dessous présente les conséquences majeures du plan sur l'environnement, la prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme

Sur les milieux naturels

Sept-Saulx est un bourg fluvial au sein de la vallée de la Vesle reconnue comme réservoir de biodiversité d'échelle régionale. La conséquence majeure du développement urbain de la commune serait une détérioration de la qualité des milieux naturels, voire leur disparition.

La délimitation du zonage a été réalisée en fonction des espaces constructibles restants du document d'urbanisme précédent et des divers périmètres d'information ou de protection connus (Zones Humides, ZNIEFF, Monument Historique...) afin d'en préserver les enjeux au regard du développement urbain projeté.

- ⇒ Les zones à urbaniser ne concerne aucun secteur naturel remarquable.

Les impacts probables au regard des milieux naturels sont induits par les projets suivants :

- ⇒ Maintien de droits à construire avec mise en place d'un secteur d'emprise limitée Nh entre la Vesle et le canal. Il s'agissait d'une zone urbaine inscrite au POS. Le PLU entend réduire les incidences en limitant la constructibilité et en adaptant la réglementation aux milieux naturels associés. Des dispositions règlementaires permettent de limiter la constructibilité de ce secteur inscrit au sein d'un ensemble naturel. Elles réduisent les incidences prévisibles en maîtrisant l'imperméabilisation des sols (emprise au sol limitée...) et la qualité environnementale des constructions en lien avec leurs abords.
- ⇒ Maintien des droits à construire avec mise en place d'un STECAL NI (et NIzh) : château de Sept-Saulx et parc de loisirs Grinyland. Il s'agissait d'une zone urbaine au POS caduc : le PLU entend réduire les incidences en limitant la constructibilité et en adaptant la réglementation aux milieux naturels associés. Des dispositions règlementaires permettent de limiter la constructibilité de ces secteurs inscrits au sein d'un ensemble naturel. Les extensions sont limitées et certaines activités interdites,
- ⇒ Maintien des droits à construire au sein de la « dent-creuse » située au Nord du village à proximité immédiate de la ZNIEFF et de la Zone humide dite Loi sur l'Eau. Une orientation d'aménagement et de programmation thématique tend au traitement des lisières de l'urbanisation particulièrement entre milieu urbain et naturel. Cette disposition tend à réduire les impacts négatifs sur le secteur.
- ⇒ Création d'un secteur Ne d'emprise limitée pour permettre l'extension des constructions existantes et la réalisation de nouvelles constructions nécessaires en matière d'équipements sportifs et de loisirs.

A4) LES EFFETS ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

232

Une suite d'orientations et de dispositions réglementaires renforce la valorisation et la préservation des milieux naturels présents sur le territoire. Une attention particulière est apportée aux espaces de transition soit naturel/ urbain, agricole/urbain.

Les mesures du PLU en faveur de la préservation des milieux sont :

- Le zonage de la zone N et le secteur Np, protégeant les milieux naturels notamment les réservoirs de biodiversité identifiés ;
- Les prescriptions graphiques relatives à l'identification du patrimoine naturel au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les règles d'urbanisme relatives à la qualité environnementale des abords des constructions ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinant la trame verte et bleue locale et inscrivant des principes de préservation des milieux naturels par exemple.

Le projet tend à l'amélioration de la qualité sanitaire des éléments constituant le patrimoine naturel du village et à la qualité environnementale des espaces urbains.

Sur les ressources en eau et l'assainissement

Sur la problématique de la gestion de la ressource en eau et de l'assainissement, la commune est concernée par deux captages d'eau potable (et l'aire d'un captage implanté sur une commune voisine). Elle dispose du Service public d'assainissement non collectif et d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales partiel.

Les impacts probables au regard de la ressource en eau et de l'assainissement sont induits par les projets suivants :

- Accueil de nouveaux ménages induisant une augmentation des besoins en eau potable et en traitements des eaux usées ;
- Hausse de l'imperméabilisation des sols (limitée par des dispositions relatives au traitement des pluviales par infiltration à la parcelle, par la fixation d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées à respecter par exemple...).

Les deux secteurs de développement projetés sont situés à proximité immédiate du champ captant d'eau potable « Village-Sud ». Le projet met en place des espaces « tampon » pour préserver le champ captant sous la forme d'emplacements réservés prévus pour la réalisation d'espaces verts et de loisirs.

Le champ-captant est localisé partiellement en zone UD (les constructions sont antérieures au captage « Village-Sud »). Dans le but de limiter les impacts négatifs sur le champ-captant, un secteur UD¹ avec réglementation spécifique et une constructibilité limitée est inscrit au PLU.

Le projet d'aménagement d'une nouvelle voirie est projetée au sein du périmètre rapproché du captage « village sud ». L'aménagement d'une voie est règlementé dans les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la protection du captage. Son aménagement futur se réalisera dans le respect des conditions strictes des normes et des conditions demandées par les autorités compétentes.

Diverses mesures et dispositions sont inscrites dans le PLU (règlement et OAP) permettant de réduire les impacts sur la ressource en eau et en assainissement, notamment par une gestion adaptée des eaux pluviales.

Les secteurs de développement ont été dimensionnés raisonnablement afin d'apporter une réponse adaptée de la Collectivité aux seuls besoins actuels et futurs.

Sur les risques naturels

Pour établir le zonage, les différents secteurs soumis aux aléas et risques naturels prévisibles ont été pris en compte, soit les secteurs de glissements de terrains, les secteurs inondables par crue ou remontées de nappes mais aussi le phénomène de retrait-gonflement d'argiles.

- L'aléa remontée de nappes = aléa nappe affleurante est donc fort sur la commune en raison du caractère fluvial du village. Les sous-sols sont donc interdits par le PLU.

- L'aléa crue de la Vesle concerne le lit moyen. Le PLU met en œuvre sur les secteurs urbains les plus proches de la Vesle (hors parcelles concernées par un talus entre le ruisseau et le terrain) une trame « jardins » à maintenir avec une constructibilité limitée afin de réduire l'exposition des biens et personnes au risques inondations par crue. Cependant des constructions existantes sont déjà exposées au risque potentiel (et l'étaient déjà du temps du POS) ;
- L'aléa glissements de terrain est de niveau moyen (hors des zones concernées par l'urbanisation) ;
- L'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles est faible sur une partie importante du bourg, voire nul au sein des autres secteurs bâtis. L'aléa est fort à l'Ouest de la commune mais le secteur concerné est situé hors des espaces urbanisés.

La réglementation prévoit des dispositions réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales visant à réduire les risques d'inondations (infiltration, récupération des eaux...). La promotion des espaces perméables ainsi que le maintien des espaces et éléments (ripisylve) jouant un rôle fondamental pour le cycle de l'eau concourent à limiter les risques inondations.

Il n'y a pas d'impacts probables induits par les projets du PLU sur les risques naturels prévisibles. Les secteurs de développement projetés ont été localisés en fonction de la localisation de ces risques connus.

Sur les risques technologiques

La commune est concernée par des établissements classés pour la protection de l'environnement. Elle est également concernée par des infrastructures de transports terrestres sources de nuisances sonores, de transport de matière dangereuse (Trapil) source de risque, des périmètres d'isollements des ICPE et des potentiels conflits d'usages relatifs à la mixité fonctionnelle des espaces urbains.

Le PLU prend en compte les activités, les espaces contraints par la présence d'un risque technologique potentiel comme le tracé d'Oléoduc de défense (traversant le village au Nord) qui est illustré aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sous la prescription « périmètres impactés par l'Oléoduc de défense commune à respecter ».

Des dispositions permettent de réduire les risques technologiques du territoire comme limiter l'implantation de constructions et/ ou d'activités incompatibles avec le caractère mixte d'un centre-bourg (résidentiel sans nuisances).

Sur le paysage et le patrimoine

2 Monuments Historiques et des éléments de Paysage et Patrimoine à préserver :

Les impacts probables au regard de la préservation des éléments caractéristiques du Paysage et du Patrimoine bâti sont révélés par les mesures suivantes :

- Urbanisation des secteurs de développement projetés : impact paysager des nouvelles constructions ;
- Urbanisation des dents-creuses : impact paysager des nouvelles constructions ;
- Réhabilitation/ rénovation : potentielle perte de la qualité architecturale et paysagère.

Peu d'incidences sont probables car la réglementation du PLU encadrera l'aspect extérieur des constructions ainsi que le traitement paysager de leurs abords.

Orientations (O.A.P.) promouvant le traitement paysager des lisières urbaines et le maintien de la trame verte, des éléments remarquables du paysage urbain et/ou naturel.

Santé humaine (pollution, bruit, climat...)

Les impacts probables sur la santé publique sont induits par les projets suivants :

- L'accueil de nouveaux ménages et d'activités tend à une augmentation de la production de gaz à effets de serre, du volume de déchets, d'énergie consommée... une dégradation potentielle de la qualité de l'air. La mise en œuvre du PLU s'accompagnera d'un potentiel rabattement de certains déplacements sur la halte TER ;
- Une hausse de la pression exercée sur la ressource en eau et énergétique en matière de consommation et de production, est prévisible. Des dispositions concernant la promotion d'installations de récupération d'eau, de production des énergies renouvelable... sont inscrites dans le document d'urbanisme pour limiter ces impacts ;
- Les secteurs de développement ainsi qu'une partie de la zone UD sont concernés par des prescriptions de renforcement de l'isolation acoustique de certains bâtiments (voie ferrée).

Les incidences résiduelles

Les conséquences majeures sur le plan environnemental sont essentiellement la dégradation de la qualité de l'air induit notamment par les déplacements, la consommation énergétique des nouvelles constructions, dus à l'installation de nouveaux ménages sur la commune. L'artificialisation des sols est également inévitable lors de l'urbanisation des secteurs d'extensions.

Le développement est projeté sur environ 4 ha dont 3 ha en densification de l'urbanisation. La consommation des terres cultivées représente un recul de -0.14% des espaces agricoles cultivés identifiés.

La collectivité oriente un développement en faveur de la diminution des flux de véhicules motorisés (polluants dégradant la qualité de l'air) par le développement des mobilités douces notamment. Elle favorise également l'usage des énergies renouvelables et l'intégration des bâtiments dans son environnement.

Le PLU prend en compte des aménités environnementales, les espaces de nature en milieu urbain à préserver (alignements d'arbres notamment), les espaces remarquables (ZNIEFF et zones humides), le développement de la trame verte urbaine (pourcentage d'espace vert, espace plein de terre à maintenir, espace de jardins à conserver...).

D'une manière générale, l'accueil de nouvelles populations engendrera :

- Une hausse des déplacements motorisés renforçant les émissions de GES en partie compensée par la présence d'une halte TER (report modal potentiel), la préservation et le développement des itinéraires doux diminuant le temps d'accès des futurs habitants aux principaux équipements et services de proximité ;
- L'augmentation des besoins en eau et en énergie des ménages ;
- L'augmentation de la production de déchets.

Le projet tend à respecter le fonctionnement écologique du territoire mais aussi à accentuer certains effets positifs :

- La valorisation du patrimoine bâti et des paysages par l'application de mesures adaptées (prise en compte des périmètres des monuments historiques, de la préservation du Grand Paysage, des paysages urbains et naturels).
- L'amélioration des circulations douces et du stationnement (sentés à maintenir, chemin à créer, dispositions concernant le stationnement des résidents et visiteurs), potentiel rabattement des déplacements vers la halte TER proche des secteurs de développement urbain.

A4) LES EFFETS ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

235

A4) LES EFFETS ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

236

EVALUATION DU PLU

Ce chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, la mise en place d'indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU. Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse en s'appuyant sur les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs, afin de pouvoir suivre leur évolution, qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité.

Pour chacun d'entre eux, est précisé l'organisme ou la structure auprès desquels la donnée est potentiellement disponible. Ces indicateurs pourront être modifiés ou être adaptés afin d'accompagner l'état des connaissances et le niveau de détails des informations qui seront mises à disposition de la collectivité.

Axes stratégiques du Projet	Indicateurs retenus	Sources
Satisfaire les besoins des hommes et des activités	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitants en plus par an (variation annuelle moyenne) • Nombre d'emplois total (variation depuis l'approbation du plan) • Indicateur de concentration d'emploi • Nombre d'équipements livrés selon la vocation (sociale, sportive, éducative, culturelle et de loisirs) depuis l'approbation du plan • Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune • Part des locations dans les nouveaux logements créés depuis l'approbation du plan 	INSEE (RPop) Collectivité AGRESTE (Etat) Fichiers fonciers (CEREMA)
Gérer durablement le territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la surface cultivée depuis l'approbation du plan • Nombre de m² consommé par an et par ménage pour le développement résidentiel depuis l'approbation du plan • Evolution de surfaces boisées en % depuis l'approbation du plan • Part des logements produits en densification (à l'intérieur des zones UC et UD) par rapport au nombre total de logements produits au sein de la zone d'extension (AU) • Nombre de travaux, d'aménagements créés sur l'espace public en matière de stationnement et de mobilité • Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable (privées/publiques) depuis l'approbation du plan • Débit moyen en communication électronique haut débit (locaux d'activités et logements) 	RPG (Etat) OMARE (DREAL) BD forêt (IGN) Fichiers fonciers (CEREMA) & Services instructeurs Collectivité ARIASE
Conjuguer valorisation patrimoniale et développement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'établissements d'hébergement sur le territoire (nuitée possible) et de restauration • Nombre de services et activités de loisirs recensés sur le territoire 	BPE (INSEE) Collectivité

ANNEXES DU RAPPORT

Les annexes au rapport de présentation comprennent :

ANNEXE 1 : Le diagnostic du territoire

ANNEXE 2 : Décision de l'« autorité environnementale »

ANNEXE 4 : Etude relative à l'identification des zones humides

ANNEXE 5 : Liste des espèces végétales recommandées

ANNEXE 6 : Guide à la lecture du règlement

e

AGENCE REGIONALE DE REIMS
D'URBANISME
Développement & Prospective

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

DÉMOGRAPHIE & HABITAT / ÉCONOMIE ET EMPLOI & SERVICES / MOBILITÉ

= Quels sont les enjeux de développement à prendre en compte sur Sept-Saulx?

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

AGENCE REGIONALE DE REIMS
D'URBANISME
Développement & Prospective

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Un territoire sous influences

Pôle métropolitain rémois

Entité paysagère Montagne de Reims

Centralité urbaine locale

Une commune périurbaine

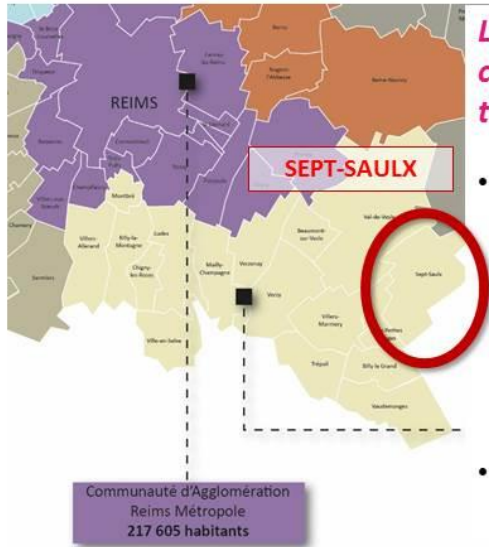
- Commune agricole (1825,97ha) située dans la plaine crayeuse au sein de la Vallée de la Vesle.
- Commune de la 4^{ème} couronne périurbaine du pôle urbain rémois (25 min et + de l'agglomération - INSEE), sous l'influence des polarités urbaines proches: Châlons-en-Champagne (25 min), et des bourgs-structurants (Mourmelon-le-Grand).

= Sept-Saulx dispose d'une position géographique stratégique, influençant son attractivité territoriale

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

A5) LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

240



Le développement de Sept-Saulx est à considérer suivant plusieurs échelles territoriales :

- À l'échelle du Grand-Reims: dans la dynamique de développement du Sud Rémois
- À l'échelle locale, au regard du développement s'opérant dans les communes limitrophes : Val-de-Vesle, Prosnes, Mourmelon-le-Petit, Les-Petites-Loges, Livry-Louvercy, Baconnes ..
- À l'échelle communale au regard des besoins de développement interne au territoire.

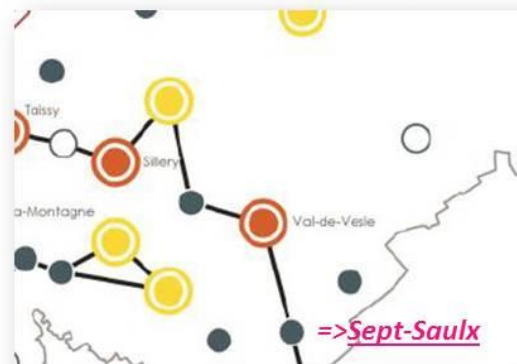
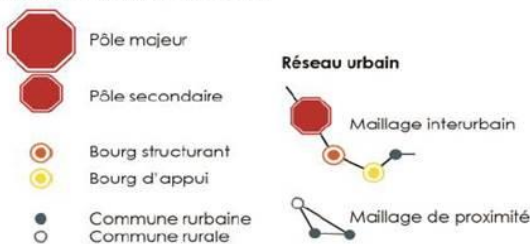
Extrait de la carte des intercommunalités de la région rémoise - AUDRR

= Sept-Saulx fait partie intégrante du SCOT de la région de Reims, le PLU doit respecter ses orientations stratégiques.

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Armature du SCOT approuvé

Armature territoriale à 6 niveaux



Une commune urbaine dans l'armature du SCOT: explications extraites du SCOT approuvé en décembre 2016.

6 différents niveaux => en attribuant à chaque commune comprise dans chaque échelon des capacités de développement et des obligations proportionnées aux capacités des communes et à leur vocation au sein du projet de territoire du SCoT. Ce principe s'appuie sur une répartition cohérente du développement territorial et un maintien des équilibres entre les trois différents groupes de l'armature urbaine (les communes, les bourgs et les pôles)

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Position géographique

Les enjeux :

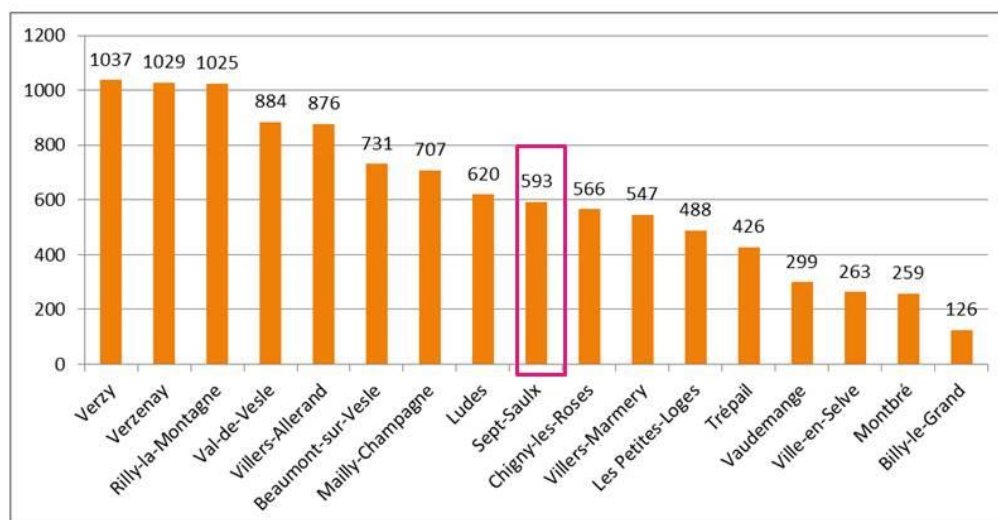
- La maîtrise de l'attractivité issue d'un positionnement stratégique
- La préservation du cadre de vie rural dans un modèle périurbain
- La poursuite de la mise en œuvre des politiques publiques supracommunales

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Dynamiques démographiques

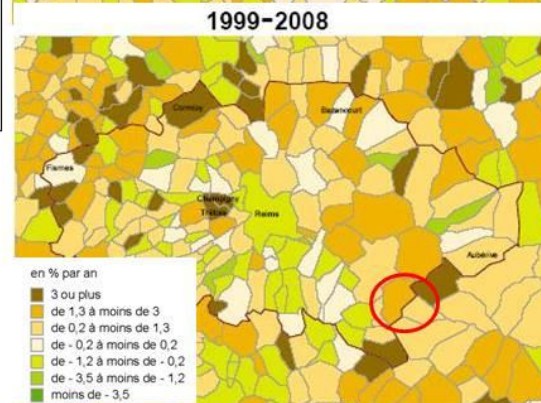
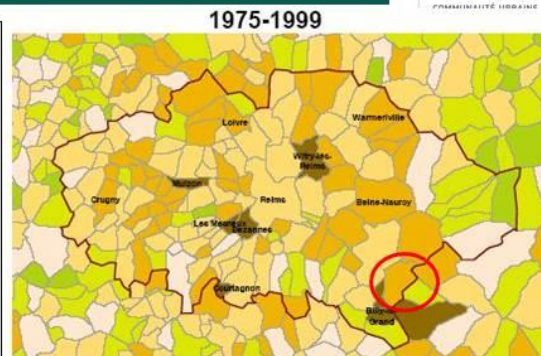
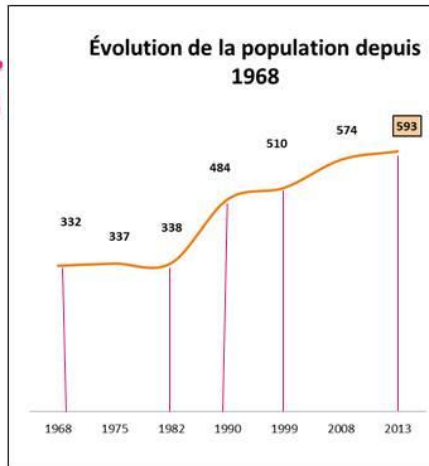
593 habitants en 2013 (source: Insee 2013)

- 5,7% de la population de l'ancienne intercommunalité en 2013 (10476 habitants en 2013),



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

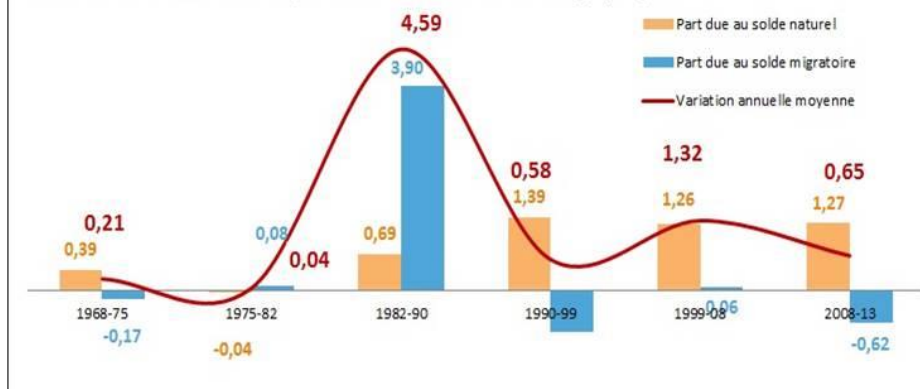
**X1,7 de pop.
Depuis 1968**



- Période de forte croissance de 1982 à 1990 **+146pers +4,59%** de population en plus par an en moyenne (VAM)
- Depuis 1990, Sept-Saulx poursuit une croissance modérée (+109 personnes de 1990 à 2013, **+0,88%** VAM 1990-2013)

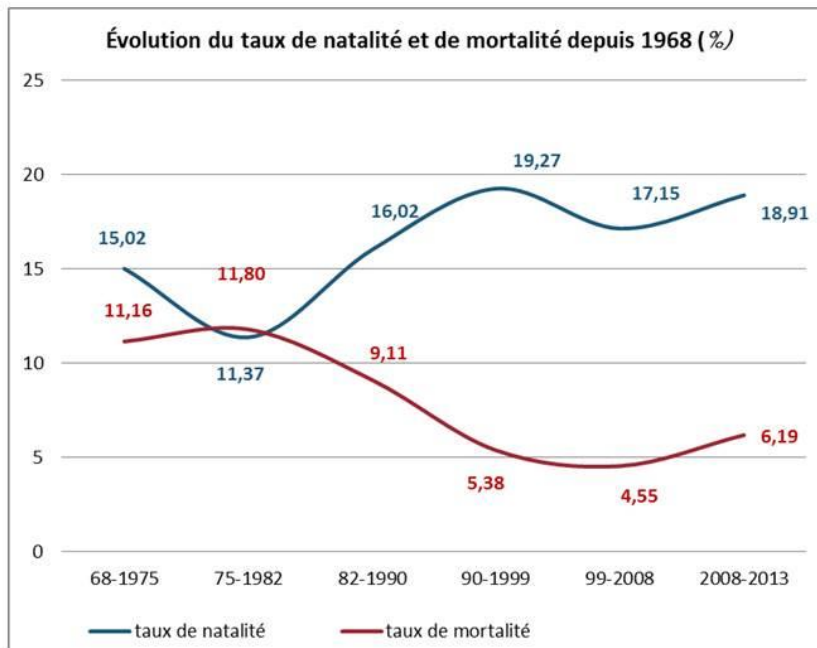
DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Un solde naturel excédentaire, moteur de la croissance démographique



- La périurbanisation a permis l'arrivée de population dans les années 70/90 (*rue des alouettes, Rue du 11 Novembre, D8 direction de Mourmelon-le-Petit*)
- Croissance population grâce au solde naturel de 1990 à 2013 (*différence entre les naissances et les décès*)
- 2008 à 2013, solde migratoire négatif (*différence entre les arrivées et les départs de population du territoire*) traduisant le « départ » de population

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX



Le taux de mortalité et le taux de natalité influencent le solde naturel à Sept-Saulx.

Le taux de mortalité est en forte augmentation depuis 1999 (vieillessement de la population).

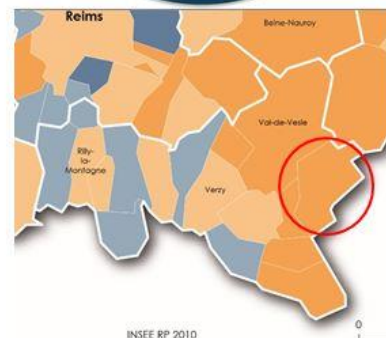
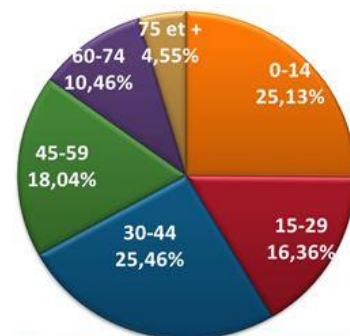
= Quels apports de population grâce au solde naturel dans l'avenir? (différence entre les naissances et les décès)

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Une population jeune marqué par un vieillissement de la population

- **41,5% de la population a moins de 30 ans** en 2013 (contre 37,1% en 2008), + 33 personnes en cinq ans.
- **43,5% de la population a entre 30 et 59 ans** en 2013 (49,3% en 2008), -25 personnes depuis 2008.
- **Les + 60 ans représente 15% de la population** en 2013 (contre 13,6 % en 2008), +11 personnes.
- **Les moins de 30 ans => croissance forte / gain de +15,5% des effectifs**
- **Le nombre de séniors est en augmentation** depuis 2008, +13,6% en 2008, 15% de la population totale en 2013 (vieillessement)
- Les tranches d'âge de 30 à 59 ans => perte d'effectifs (environ -9%).
- **l'indicateur de jeunesse (ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est fort: +2,7** (moyenne France est de 1,09)

Structure par âge de la population en 2013




Indicateur de jeunesse*




* ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans
La moyenne en France est de 1,09

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX



Dynamiques démographiques




Une augmentation du nombre de ménages plus rapide que celle de la population.
(593 habitants pour 210 ménages en 2013)

- Depuis 1968, Nombre de ménages **x2,1** (population = x1,7), Le nombre de ménages (1999 et 2013) s'accroît de **23,52%** (soit +40 ménages en 14ans).
- Constat: « Desserrement des ménages » (nombre de personne(s)/ménage), **2,78 personnes par ménage** en 2013 (3,32 en 1968) *La moyenne sur le périmètre Grand-Reims est de 2,3pers. par ménage*
- En 2013, **210 ménages**, dont **172 familles**, **29 personnes seules** (+9 autres ménages).

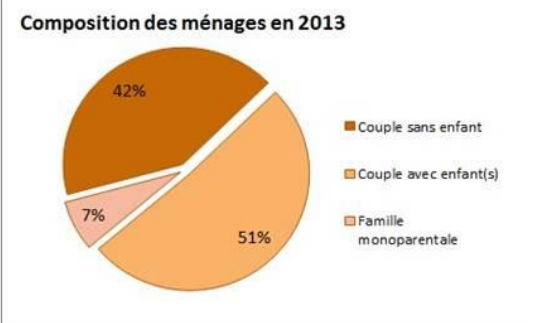
Pas d'évolution significative du nombre de personne seule. Stable 08-13

- Composition des Familles= En 2013, les **couples sans enfant sont devenus majoritaires** comparativement aux couples avec enfants. Depuis 1999, le nombre de couples sans enfants a augmenté de plus de 50%.


=>Les phénomènes de vieillissement de la population, de décohabitation et de recomposition familiale explique le desserrement des ménages.




Composition des ménages en 2013



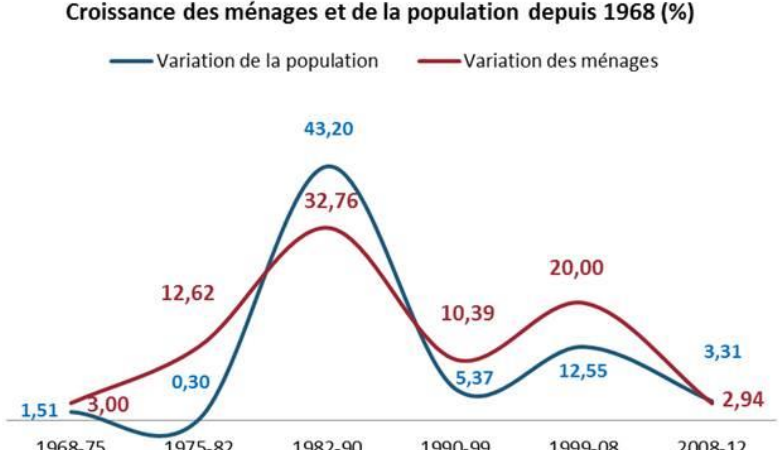
DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX



Dynamiques démographiques



Croissance des ménages et de la population depuis 1968 (%)



= La variation du nombre de ménages était plus rapide que celle de la population de 1990 à 2008.

Depuis 2008, la tendance s'inverse (comme entre 82-90).

Les ménages ont des besoins différenciés en logement, dépendant de l'âge notamment.

Maintenir les personnes sur place passe par l'amélioration de l'attractivité résidentielle de la commune en veillant à la satisfaction des besoins en logements des ménages (parcours résidentiel = au fil du temps les besoins en logements évoluent par la composition de la famille, les revenus...).

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

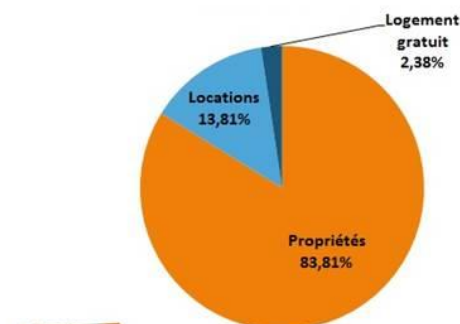
230 logements recensés en 2013 (213 en 2008)

- Dont **91% de résidences principales (RP)**, soit **210 logements** et **2 résidences secondaires**.
- **7,8% de logements vacants**, soit **18 logements libres** recensés par l'INSEE en 2013 (7 en 2008, 11 en 1999, 14 en 1990...) => la vacance sur Sept-Saulx est conjoncturelle (vente, attente de relocation du logement...)

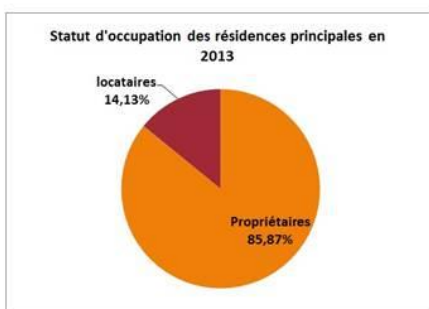
Un parc de logements peu diversifié (typologie):

- 98,3% de **maisons en résidence principale** (228 maisons en 2013) – 4 appartements vides (2 appartements en 2008)
- De **grands logements (Pas de studio ni de T2)** : environ **72,4%** des Résidences principales ont **5 pièces ou plus** en 2013.
- Une majorité de **propriétaires-occupants (83,8%)** / nombre de locations augmente (+ 2 entre 2008 et 2013)
- **51% des ménages ont emménagés depuis moins de 10 ans** soit environ 107 ménages.
- Pas de logements sociaux (le SCOT impose 5% de logements sociaux privé et/ou public en location et/ou accession)

Typologie des logements de Sept-Saulx en 2013

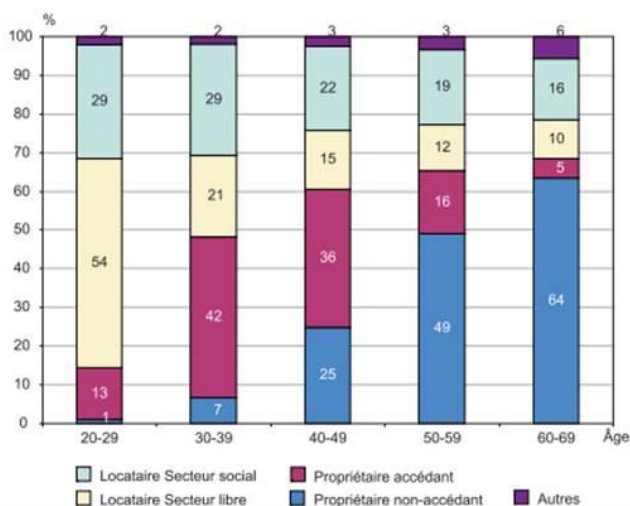


DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

La notion de parcours résidentiel

En fonction de l'âge, les besoins en logements sont différents.

Graphique 1 : Statut d'occupation selon les différentes tranches d'âge en Nord-Pas-de-Calais en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006 Exemple de répartition

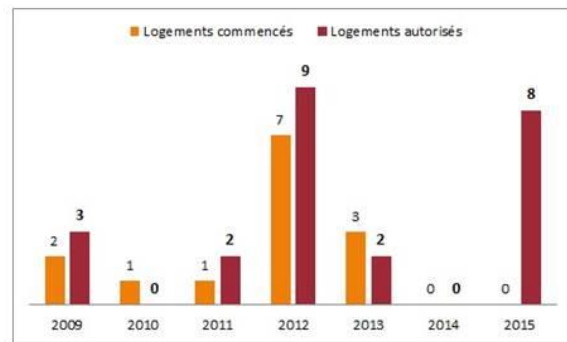
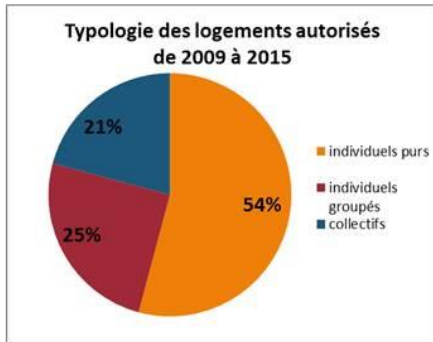
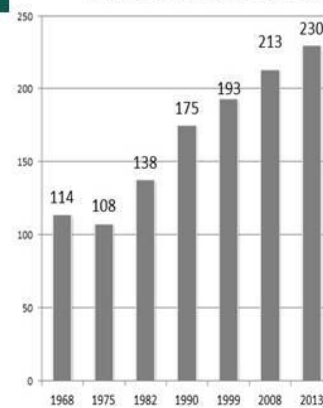
D'après l'exemple, plus de 70% des 20-29ans sont locataires. Le nombre de propriétaires est majoritaire à partir de 40ans. Dans cet exemple, pour attirer des jeunes ménages, l'accession à la propriété n'apparaît pas adaptée (seulement 14% des 20-29ans).

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Une production de logements continue depuis 1990

- **Plusieurs phases d'évolution** => forte croissance soutenue entre 1975 et 1990 (+67 logements).
- Croissance modérée entre 2008 et 2013 = **18 logt, soit une moyenne de 3,6logements supplémentaires/an, selon l'INSEE.**
- **Données Sitadel2 / observation 2009-2015:**
24 logements autorisés (4,8/an) / 14 logements commencés (3,8/an).

Le parc de logements depuis 1968



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Démographie & Habitat

POURSUIVRE L'ACCUEIL DE POPULATION PERMETTANT LE MAINTIEN DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ACTUELLES

Variation (AM) pop de 1999 à 2014 => **+85habitants en 15ans** (+1,01%/an de pop en plus en moy.)

Projection démo / pop VAM de 2009 à 2019

Evolution de 2009 à 2014:
+25habitants pour une dizaine de ménages sup.

Evolution de 2014 à 2019:
+27lots construits => estimation +70habitants pour 27ménages (2,5pers. /ménage)

Soit une évolution attendue de **+95habitants de 2009 à 2019** (1,5% de pop en plus par an en moyenne) pour environ **+37 ménages en 10ans.**

Maintien de la variation annuelle moyenne de population:

Estimation pop 2019: 650habitants

- 1,01% en plus par an => +70personnes
- 1,55% en plus par an => +110personnes

Moyenne de +90personnes de 2020 à 2030 (1,3% VAM)

+> Un minimum de 35 logements à accueillir car...

A prendre en compte:

- Les objectifs de mixité fonctionnelle > pas que du développement résidentiel projeté en renouvellement urbain et en densification des espaces urbains.
 - La rétention foncière et autres usages
 - Les effets du desserrement des ménages, de la vacance ...(% de résidence secondaire).
- => Equilibre, diversité et mixité.

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Démographie & Habitat

Les enjeux concernant la démographie

- Le maintien d'un accroissement naturel positif par l'accueil de populations nouvelles
- La prise en compte des besoins différenciés liés à la mixité générationnelle et sociale (besoins issus du parcours résidentiel) pour limiter les départs du territoire
- La prise en compte du desserrement des ménages (décohabitation/vieillesse...) dans l'appréciation des besoins en logements

Les enjeux concernant l'habitat

- La production d'une offre de logements répondant aux demandes exogènes et endogènes *
- La diversité dans l'offre pour satisfaire les besoins en logements de tous les ménages

*La demande interne est issue des ménages installés sur la commune et la demande externe est issue des ménages désirant s'installer sur le territoire.

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

247

Économie & Population active

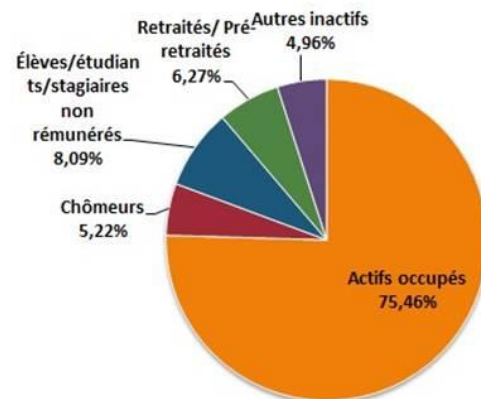
593 habitants = **383 personnes** en âge de travailler (15-64 ans) en 2013

ACTIFS = 309 personnes (80,67% des 15-64ans)

- dont **289 ayant un emploi**. (146 en 2008)
= **tx activité de 64,6%**
- Taux de chômage de **6,5%** de la population active (Reims: 16,5%, CCVCMR: 5,5%) => **20 chômeurs** recensés en 2013.

INACTIFS = 74 personnes (19,33% des 15-64ans)

- **24 retraités recensés en 2013** = en diminution (2008 = 30 pers.)
- 31 étudiants, d'élèves représente 48,6% de la population inactives = **29 pers en 2008, soit +2 personnes**.
- Les autres inactifs passe de 20 à 19 pers en 5ans.



Stabilisation des effectifs appartenant à la population active/inactive

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

A5) LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

248

Augmentation significative des actifs occupés (ouvriers et professions intellectuelles sup.)

Les actifs ayant un emploi (15-64ans) par CSP, Sept-Saulx en 2013



	2008	2013	2013 (%)	Évolution 08-13	
				Nb	%
Agriculteurs exploitants	0	16	5,63	16	#DIV/0!
Artisans, Com, Chefs entreprises	20	32	11,27	12	60,00
Cadres et Prof. int.sup.	60	36	12,68	-24	-40,00
Professions inter.	84	76	26,76	-8	-9,52
Employés	52	68	23,94	16	30,77
Ouvriers	52	56	19,72	4	7,69
Total	268	284	100,00	16	5,97

Pour les Agriculteurs exploitants => apparition de la variable / il s'agit d'un biais statistique

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Une diminution des emplois à Sept-Saulx = 129 en 2013 (141 en 2008)

- 12 emplois en 5 ans, soit -8,51% d'emploi sur le territoire.
- Indicateur de concentration d'emploi de 44,6 (nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune) soit quasi 1 emploi pour 2 actifs.
- 59 actifs occupés sur 289 vivent et travaillent à Sept-Saulx, soit 20,4% des actifs ayant un emploi. (mobilité des actifs)**

72,2% des emplois sont salariés

- 13,9% des + 15ans ayant un emploi sont à temps partiel
- 27,8% sont indépendants ou employeurs (20 indépendants/ 24 employeurs)
- Précarité de l'emploi : 19 salariés en CDD, 3 INTERIM présents sur la commune, en 2013 selon l'INSEE, sur le territoire = soit une précarité faible des actifs / Une précarité expliquée par la présence d'activités récréatives, de loisirs, restauration...

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Un tissu économique diversifié, spécialisé sur le secteur d'activités tertiaires marchand (Commerces, transports divers et services) et de la construction

64 établissements actifs* (au 31 décembre 2014) dont :

- 14,1% dans le secteur de l'Agriculture, sylviculture et pêche (9 étab)
- 6,3% dans le secteur de l'Industrie (4 étab),
- 18,8% dans le secteur de la construction (12 étab)
- 7,8% dans l'Administration (5 étab) et
- 53,1% dans le secteur du Commerce, transports et services divers (34 étab).

L'INSEE recense 40 établissements actifs dans le champs marchand hors agriculture

CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2014

	Total	%	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	99	100,0	52	47	0	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0,0	0	0	0	0	0
Industrie	2	2,0	2	0	0	0	0
Construction	19	19,2	19	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	68	68,7	21	47	0	0	0
dont commerce et réparation automobile	3	3,0	3	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	10	10,1	10	0	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2014.

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Une zone artisanale et industrielle d'échelle locale

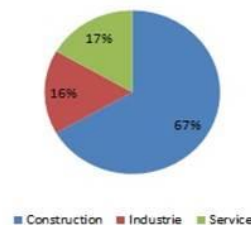
Répartition des établissements par secteurs d'activités

Les zones d'activités sur le Pays-Rémois

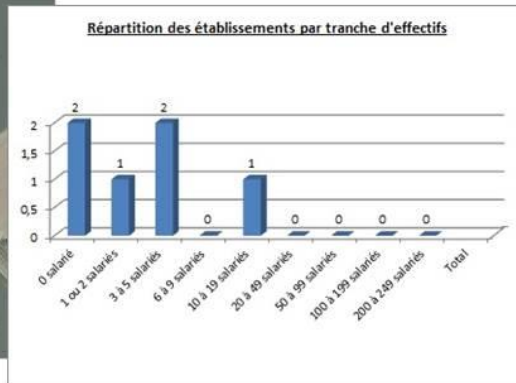
Sept-Saulx



Source : DDT91, Celléris2013



Répartition des établissements par tranche d'effectifs



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Données issues du recensement agricole AGRESTE de 2010

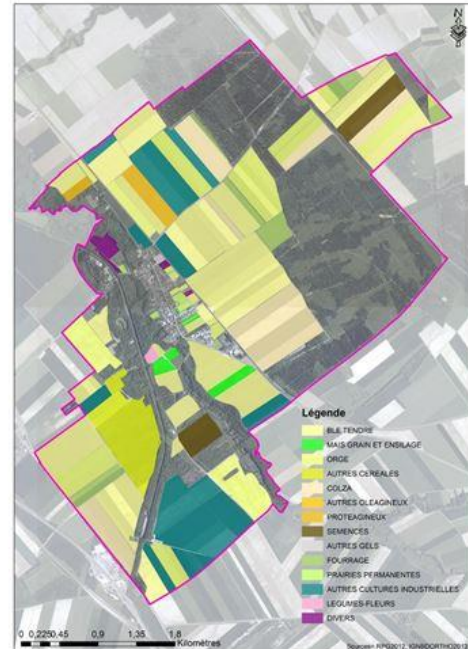
- Orientation technico-économique de la commune = **Cultures générales (autres grandes cultures)**
- 5 exploitations ayant leur siège dans la commune en 2010 (15 en 1988) = **forte diminution (-66%)**
- SAU des exploitations (ayant leur siège dans la commune) en 2010 = **361ha**, en diminution depuis 1988 (638ha)

les activités liées à l'agriculture (SIRENE 2015 + source commune)

- 2 activités de soutien aux cultures
- 4 exploitations agricoles
- 2 exploitations viticoles

- 353ha de terres labourables,
- 1002,05 ha inscrit au Registre parcellaire graphique (cf carto) sur Sept-Saulx

- Une exploitation forestière sur la commune



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

- Hébergement et restauration (*Cheval blanc, Les chambres de mon moulin ...*), présence d'un Camping à Val de Vesle
- Activité de Loisirs : GRINYLAND** (plus de 20 activités à destination des enfants) – salle de réception pour affaires, événements familiaux.. + Parc de loisirs à Val de Vesle
- Tourisme vert / Champagne à vélo ou à pied / tourisme fluvial et le canal**
 - ✓ Chemin de halage du Canal?
 - ✓ Chemins communaux pour support promenades
 - ✓ Vallée de la Marne (semi proximité)
- Tourisme de mémoire et patrimoine : Nécropole / église / les monts de Champagne (à proximité), Château**
- Aux portes du Parc Naturel Régional (15min en VL – 30min en velo)**
 - ✓ Verzy : Faux de Verzy / Observatoire du Mont Sinai / Parc Arboxygène (bar à Champagne)
 - ✓ Verzenay: Phare de Verzenay – Musée de la vigne + Moulin de Verzenay
 - ✓ Mailly-Champagne: Carrière pédagogique...



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Économie

Les enjeux

- Le développement des commerces et des services
- Le maintien du niveau d'emplois et la redynamisation de la zone artisanale et de services
- La valorisation de l'activité agricole et forestière dans une démarche durable et de développement des filières vertes
- Le potentiel de développement touristique

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Vie locale : organisation fonctionnelle

Les équipements / les réseaux :

- Déchets / Electricité / Alimentation en Eau / Assainissement
Communauté urbaine du Grand Reims

- ✓ Alimentation en eau potable en capacité = 2 forages / captages sur le territoire
- ✓ Assainissement individuel / SPANC

L'accès au numérique:

Internet / débit : ADSL - pas de dégroupage

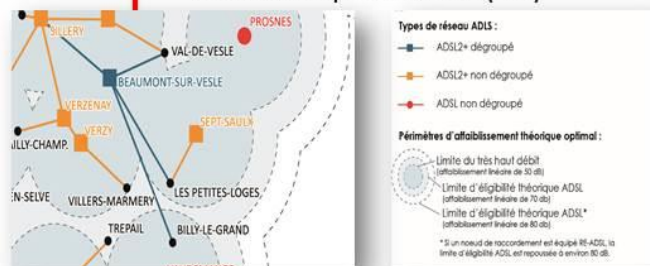
NRA (nœud de raccordement d'abonnés situé sur la commune – plus on s'en éloigne plus la connexion est dégradée)

300 lignes = un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbit/s sur les lignes téléphoniques de moins d'un kilomètre

Source : <http://www.ariase.com/fr/haut-debit/marne/sept-saulx.html>

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Le réseau théorique du haut débit (2014)



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Vie locale : les équipements, les commerces et les services

Les commerces – services :

- Commerce de proximité: Pas de commerce de proximité
- Services de proximité: Bureau de poste
- Restauration : Le Cheval Blanc et Grinyland

Quelques services à la personne:

*Pâtisserie

*Service Canin Champenois (pension pour animaux)

+ artisanat local: menuisiers / plâtriers / peintres en bâtiments / couvreurs / maçons

Carte des services et commerces à proximité de Sept-Saulx:

- Présence de commerces et services à Val-de-Vesle
- Centralité urbaine locale cumulant la plupart des services de proximité: Mourmelon-le-Grand et Mourmelon-le-Petit.



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Vie locale : les équipements, les commerces et les services

Structures d'accueil - Scolarité : Une commune disposant des services favorables à l'accueil de famille

- Ecole primaire : Regroupement écoles/ PROSNES ET SEPT-SAULX
- Des effectifs en baisse (fermeture de classe en 2016/2017)
 - ✓ École maternelle= 46
 - ✓ École élémentaire= 77
- Crèche : VAL DE VESLE : micro-crèche « Les Poussins » / VERZY / AMBONNAY
- assistantes maternelles installées sur la commune
- Périscolaire (garderie du matin/soir + cantine à Sept-Saulx) et accès aux Centres aérés à proximité (Val de Vesle / Mailly/ Sillery/ Verzenay/ Prosnés...)
- Collège: Mourmelon-le-Grand / LYCEES => Reims



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Liste des associations présentes sur la commune (source commune):

- L'amicale de l'espoir
- Les anciens combattants
- La société sportive de Sept-Saulx (football..)
- Gymnastique volontaire septemsalicienne
- Pétanque septemsalicienne
- Les myosotis (fleurissement)
- La petite balle (Badminton)
- Les sapeurs pompiers

- L'ADMR (siège à Verzy)

- Les tourbières de la Vesle => Grinyland
- Association foncière de Sept-Saulx

Les événements communaux

- La brocante
- La fête patronale
- La journée citoyenneté
- Tournois de foot
- Loto, concours belote,..
- Téléthon
- ...

Association les myosotis



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Services et Équipements

Les enjeux

- *la vie locale vecteur de cohésion sociale par la valorisation des équipements et des espaces publics*
- *la mixité fonctionnelle et le développement des échanges de proximité (services/ commerces...)*

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Déplacements – Accessibilité

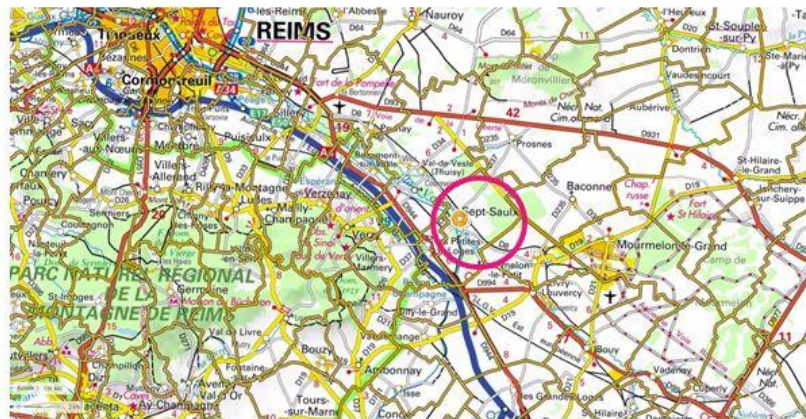
Le réseau routier:

Desserte locale =

- ✓ RD8 (axe nord/sud)
- ✓ RD37 (axe est/ouest)

Infrastructures de transport routier structurant

- RD944 = voie de transit inter-agglomération (Reims/Châlons)
- Passage sur le territoire de l'autoroute A4 (échangeur le plus proche : la Veuve en 18min)
- Proximité RD931 (VERDUN/REIMS) = à 10min (Prosnes) et RD994 (ancienne voie romaine en direction de Bar-le-Duc)

*Accessibilité : par la route*

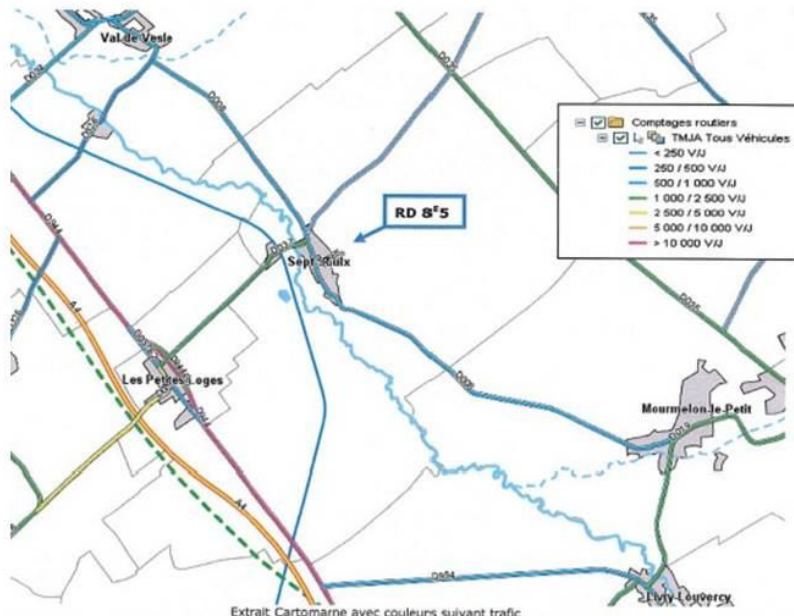
- ☐ Reims: 26min
- ☐ Châlons-en-Champagne: 28min
- ☐ Epernay: 38min
- ☐ Paris: 1h49 via A4
- ☐ Nancy: 2h18 via N44
- ☐ Troyes: 1h14 via A26
- ☐ Charleville-Mezieres: 1h11 via A34

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Le trafic routier: Tous véhicules /jour

- ✓ RD8 = 500 à 1000 V/J
- ✓ RD37
 - Des petites-Loges à Sept-Saulx => 1000 à 2500 V/J
 - De Sept-Saulx à Prosnes => 250 à 500 V/J
- ✓ RD944 = + de 10000 V/J

La commune est proche de grands axes de communication => bonne accessibilité du territoire



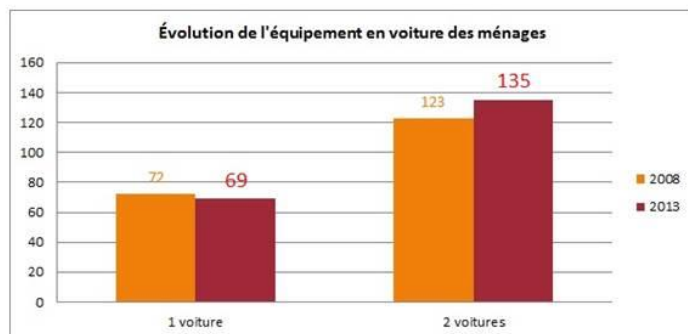
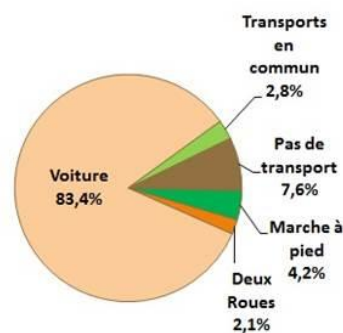
DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Forte dépendance à la voiture (Mode de vie périurbain)

- 59 actifs occupés sur 289 vivent et travaillent à Sept-Saulx, soit 20,4% des actifs ayant un emploi.
- **79,6% (230 personnes) vont travailler dans une autre commune** (subissent déplacement domicile/travail quotidien)
- **241 actifs (soit 83,4%) vont travailler en voiture/ fourgonnette...**, 8 personnes en transport en commun, 6 en deux roues, 12 à pieds, 22 pas de transport.

modes de transports des actifs occupés

2013

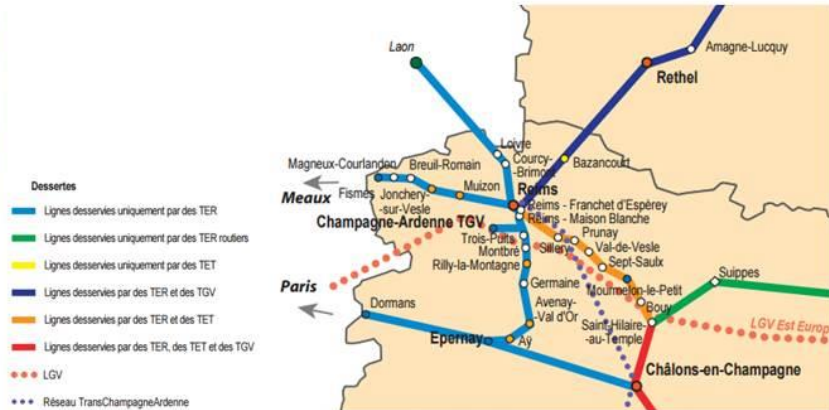
**Hausse de l'équipement automobile des ménages:**

- 97,1% des ménages ont au moins une voiture
- **64,3% des ménages possèdent 2 voitures ou plus en 2013** contre **60,3%** en 2008.

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

Les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle +> Un rabattement potentiel vers la gare pour diminuer les déplacements automobiles

- **Par le Train:** chemin de fer sur la commune + gare / horaires inadaptés pour actifs ayant un emploi
- **Transport scolaire:** Ramassage scolaire assuré par le département + TER



La municipalité de Sept-Saulx évoque des pratiques de covoiturage ponctuelles

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

- ✓ Peu de déplacements doux
- ✓ PAVE: Accessibilités des espaces publics aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) => plan réalisé en 2009



DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX

A5) LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

257

L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités :

La place du village forme un parc de stationnement ouvert au public. Sa capacité d'accueil est d'une vingtaine de véhicules. Cette place mutualise les emplacements de stationnement liés à la visite de la mairie et de l'église.

La rue de la Gare est accompagnée d'une quinzaine de places de stationnement ouvert au public. Ses places sont complétées avec celles du cimetière ou une aire d'accueil d'une capacité d'environ 8 véhicules permet le stationnement des visiteurs. Ces parcs de stationnement sont mutualisés avec l'équipement de la halte ferroviaire.

La salle communale dispose de son propre parc de stationnement d'environ 8 places.

En ce qui concerne le stationnement des vélos, l'aménagement de la Place Pierre LEFEVRE (face à la mairie) a été l'occasion d'installer des arceaux permettant le stationnement de près de 8 vélos.



AGENCE
D'URBANISME

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Déplacements & Mobilité

Les enjeux:

- Les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (le rabattement vers le train et les pratiques d'autopartage)
- L'accessibilité du territoire, des équipements et services, pour tous (jeunes, PMR...) et la sécurité des déplacements piétons.
- La gestion du stationnement.

DIAGNOSTICS – PLU SEPT-SAULX



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale
le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la
commune de Sept-Saulx (51),
en révision de son plan d'occupation des sols
devenu caduc**

n°MRAe 2019DKGE5

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2, R. 104-8 et R. 104-28 ;

Vu la décision du 26 mai 2016 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est donnant délégation à son président pour certaines décisions au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas présentée le 19 novembre 2018 par la communauté urbaine du Grand-Reims, compétente en la matière, relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sept-Saulx, en révision de son Plan d'occupation des sols (POS) devenu caduc ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS) du 19 décembre 2018 ;

Considérant le projet d'élaboration du PLU de la commune de Sept-Saulx (51) ;

Considérant que le projet doit permettre d'assurer la mise en cohérence du PLU avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Aisne-Vesle-Suippe, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Champagne-Ardenne, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région de Reims, dans lequel Sept-Saulx est identifiée comme « commune rurale » ;

Habitat

Considérant que :

- le projet a pour objectif d'augmenter de 90 habitants la population communale (de 604 habitants en 2015) d'ici 2030 ;
- la commune identifie le besoin de construire 45 logements supplémentaires afin de répondre au desserrement de la taille des ménages et à l'accueil de nouveaux habitants ;
- la commune intègre dans son projet une superficie de 1,5 ha en densification des espaces bâtis (dents creuses) permettant de construire 10 logements, déduction faite d'une rétention observée de 50 % ;
- la commune ouvre 2 zones à urbaniser, d'une superficie totale de 2,25 ha pour 35 logements ; la zone à urbaniser 1AU « Village Sud » doit permettre la construction de 17 logements sur une superficie de 1,1 ha ; la zone à urbaniser 1AU « Porte de Vesle Bis » doit permettre la construction de 18 logements sur une superficie de 1,15 ha ; le projet précise que la zone « Village Sud » sera urbanisée avant la zone « Porte de Vesle Bis » ;

A5) L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

260

Observant que :

- le projet démographique de la commune est compatible avec l'évolution démographique constatée par l'INSEE entre 1999 et 2015 (+ 90 habitants) ;
- la densité observée au sein des zones d'extension, de 16 logements par hectare, est conforme aux préconisations du SCoT (entre 16 et 20 logements par hectare) ;

Risques, nuisances et assainissement

Considérant que :

- la zone urbanisée de la commune est soumise au risque d'inondation par débordements de la Vesle (recensé dans l'Atlas des zones inondables (AZI) de la Vesle) ainsi que par remontées de nappe phréatique ;
- la zone urbanisée de la commune est concernée par des nuisances sonores liées à une infrastructure ferroviaire située à l'est du village ; cette voie ferroviaire est classée en catégorie 2 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée) par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées ;
- le territoire communal est traversé par l'oléoduc de défense commune de Châlons-Cambrai ;
- le territoire communal est concerné par 2 captages d'eau destinés à la consommation humaine ainsi que par le périmètre de protection éloignée d'un captage situé dans la commune voisine Les Petites-Loges ;
- la commune est en assainissement non collectif ;

Observant que :

- les zones ouvertes à l'urbanisation sont concernées par l'aléa de remontées de nappe phréatique (comme toute l'enveloppe urbaine) mais sont a priori situées hors de la zone d'expansion des crues connue à ce jour ;
- si les zones à urbaniser rapprochent l'urbanisation de la voie ferrée ; ces zones sont cependant situées légèrement au-delà des 250 mètres impliquant des obligations d'isolation acoustique des bâtiments ;
- les servitudes de l'oléoduc sont prises en compte par le projet et ne concernent pas la zone urbanisée ; les canalisations sont situées en zone agricole (Ap) ;
- une zone déjà urbanisée se situe dans le périmètre de protection rapprochée du captage « Village Sud » ; une réglementation adaptée a été mise en place sur ce secteur, identifié par un zonage spécifique UD1 ; les zones à urbaniser sont, elles, situées dans le périmètre de protection éloignée de ce captage ; les servitudes relatives aux périmètres de protection des différents captages doivent être retranscrites dans le PLU et les arrêtés préfectoraux afférents y être annexés ;
- la commune exerce le Service Public d'assainissement non collectif (SPANC) ;

Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/grand-est-r5.html>

3/6

Recommandant de produire au plus tôt un diagnostic et un plan de zonage d'assainissement et de justifier du point de vue environnemental le choix d'implantation de zones à urbaniser en périmètre de protection par comparaison avec d'autres scénarios possibles ;

Zones naturelles

Considérant que :

- le territoire de la commune est concerné par une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)¹ de type 1 « Les grands marais du Val de Vesle de Prunay à Courmelois » ainsi que par une ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon » ;
- le territoire communal est également concerné par des zones humides ainsi que des zones à dominante humide, celles-ci couvrant une grande partie du ban communal, y compris la totalité de l'enveloppe urbaine ;
- le SRCE référence un réservoir de biodiversité des milieux humides et aquatique ainsi que le corridor écologique afférent, le long de la Vesle, ainsi qu'un corridor des milieux boisés et un corridor multitrames ;

Observant que :

- les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas situées dans des zones à enjeux environnementaux forts (ZNIEFFs, zones humides identifiées, réservoir de biodiversité ou corridors écologiques répertoriés par le SRCE) ; ces zones sont majoritairement classées par le projet en zone naturelle protégée (Np), certains secteurs restant classés en zone naturelle (N) ;
- les espaces boisés jugés sensibles tels que les boisements alluviaux, les ripisylves et quelques boisements en plaine agricole ont été protégés par un classement en « espaces boisés classés » (EBC) ;

conclut :

qu'au regard des éléments fournis par la communauté urbaine du Grand-Reims, l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sept-Saulx (51), en révision de son POS devenu caduc, et **sous réserve de la prise en compte des recommandations**, n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur la santé et l'environnement ;

1 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

A5) L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

262

décide :

Article 1er

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU de la commune de Sept-Saulx **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des Missions régionales d'autorité environnementale.

Metz, le 11 janvier 2019

Le président de la MRAE,
par délégation



Alby SCHMITT

Voies et délais de recours

1) Vous pouvez déposer un **recours administratif** avant le recours contentieux. Ce recours administratif doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux (article R122-18 du code de l'environnement).

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale
MRAE Grand Est c/o MIGT
1 boulevard Solidarité
Metz Technopôle
57 076 METZ cedex3

2) Le recours contentieux

a) Si la décision impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/grand-est-r5.html>

5/6

b) Si la décision dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre du plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux **doit être adressé au tribunal administratif compétent.**

A5) L'ÉTUDE « ZONES HUMIDES »

264

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

MARCHE SUBSEQUENT N°CF7U-8-28

Lot n°3 : missions complémentaires

Etude zones humides sur la commune de Sept-Saulx




l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ÉTUDES
57000 METZ
Tél : 03 87 63 02 00

Avril 2019

A5) L'ÉTUDE « ZONES HUMIDES »

Etude « zone humide » réglementaire – Sept-Saulx

265

Sommaire

I. CONTEXTE DE L'ÉTUDE	3
A. Objet de l'étude	3
B. Périmètre de l'étude	3
II. ANALYSE DES DONNEES BIBLIOGRAPHIQUES	4
A. Géologie et géomorphologie	4
B. Hydrologie et inondabilité	4
1. Cours d'eau et risques de crue	4
2. Risques de remontées de nappes	4
C. Inventaire de signalement	5
1. Inventaire des zones humides « anciennes »	5
2. Zone à dominante humide	5
3. Milieux potentiellement humides	6
D. Synthèse bibliographique	7
III. VISITE DE TERRAIN	8
A. Protocole de caractérisation pédologique	8
B. Résultats	8
C. Végétation rencontrée	9
IV. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC « ZONE HUMIDE »	10

I. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

A. Objet de l'étude

La loi sur le développement des territoires ruraux de 2005, la loi « Risques » de 2003 et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006 rappellent que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. De plus, les PLU doivent être compatibles avec le SCOT, lui-même compatible avec les orientations du SDAGE et du SAGE. Or la préservation des zones humides est un des objectifs du SAGE.

L'article L101-2 du code de l'urbanisme cadre l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme dans le respect des objectifs du développement durable. L'article 6° indique que l'urbanisme doit prendre en compte « la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

Le diagnostic environnemental constitue une étape importante et permet de poser les bases du futur développement en prenant en compte l'ensemble des aspects. Dans ce contexte, une attention particulière doit être portée à la préservation des zones humides. En effet, il doit permettre d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des zones humides, afin d'éviter que cette contrainte n'apparaisse que tardivement dans l'élaboration de projet d'aménagement.

C'est pourquoi, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sept-Saulx, une demande de délimitation des zones humides au niveau local a été demandée par le Grand Reims sur les zones d'extension urbaines de cette commune.

Selon l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par celui du 1^{er} octobre 2009, les zones humides peuvent être identifiées selon des critères floristiques et/ou pédologiques (hydromorphie des sols). Il faut savoir qu'une zone ne répondant pas aux critères floristiques de l'Arrêté, comme les terres labourées, peut néanmoins être qualifiée d'« humide », via les critères pédologiques, et inversement.

B. Périmètre de l'étude

L'aire d'étude correspond à deux zones, dont les périmètres figurent sur le croquis ci-contre.

La surface cumulée de ces deux zones d'extension représente 2,26 ha.



L'Atelier des Territoires

3

Avril 2018

II. ANALYSE DES DONNEES BIBLIOGRAPHIQUES

A. Géologie et géomorphologie

D'après la carte géologique du BRGM, l'aire d'étude repose la craie blanche (datant du Santonien). Cette nature du sol entraîne la formation de sols limoneux sains sur l'ensemble du profil dans la notice géologique.

Extrait de la carte géologique de Reims

La craie entraîne la formation de sols superficiels et très calcaires, nommés Rendosols ou Rendisols (si l'horizon de surface est calcique). Ils possèdent une texture limoneuse en surface, avec une teneur en graviers variable selon la fissuration de la craie.



B. Hydrologie et inondabilité

1. Cours d'eau et risques de crue

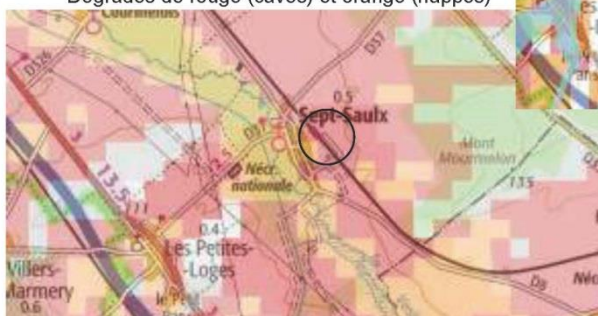
Il n'y a pas de cours d'eau à proximité directe du site. La vallée de la Vesle est présente à l'ouest du village à l'opposé de l'implantation du projet.

2. Risques de remontées de nappes

L'aire d'étude est caractérisée par un risque de remontée de nappe qualifié de moyen, et ne concernant que les caves au droit de l'aire d'étude.

légende : Aléas moyen en orange, fort en rouge et zone d'affleurement en bleu

Dégradés de rouge (caves) et orange (nappes)



Toutefois, le niveau de fiabilité est moyen pour les risques d'inondations de caves. (Les risques moyenne de débordement de nappe étant estimé le long de la RD 8)

A5) L'ÉTUDE « ZONES HUMIDES »

268

Etude « zone humide » réglementaire - Sept-Saulx

C. Inventaire de signalement

1. Inventaire des zones humides « anciennes »

L'étude de la carte d'Etat Major renseigne sur la présence de zones humides « historiques », c'est-à-dire des secteurs correspondant à des zones inondables et des secteurs marécageux, recensés afin que les armées puissent les éviter. Aucune zone humide historique (zone bleue) n'est présente sur l'aire d'étude. La zone humide ancienne la plus proche correspond à la vallée de la Vesle.



Extrait de la Carte d'Etat Major (source : géoportail)

2. Zone à dominante humide

La préservation des zones humides est un des objectifs du SAGE. Pour y répondre, la CLE, par l'intermédiaire du SIABAVE, a mené une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides sur 243 communes du territoire, hors périmètre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims qui a lancé une étude similaire. Cette délimitation, achevée en 2014, a été réalisée par le Conservatoire des Espaces Naturels de Champagne-Ardenne, sur financement de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, les régions Picardie et Champagne-Ardenne.

Ainsi, la localisation des zones humides a été effectuée par un inventaire terrain (relevés de la flore) à l'échelle du 25 000ème (dans le cadre du SAGE Aisne-Vesle-Suippe, le S.I.A.BA.VE (Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de la Vesle) a fait réaliser un inventaire complet des zones humides sur le périmètre d'application du SAGE).

L'inventaire a été terminé en 2014 et a été intégré aux zones humides de la DREAL (en tant que zones humides dites Loi sur l'Eau).

Les résultats de cette étude ont été intégrés dans les bases de données de la DREAL et disponibles sur Carmen. Aucun habitat humide n'a été identifié au sein de l'aire d'étude (Source : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/12/Patrimoine_naturel.map)

A5) L'ÉTUDE « ZONES HUMIDES »

Etude « zone humide » réglementaire – Sept-Saulx

269



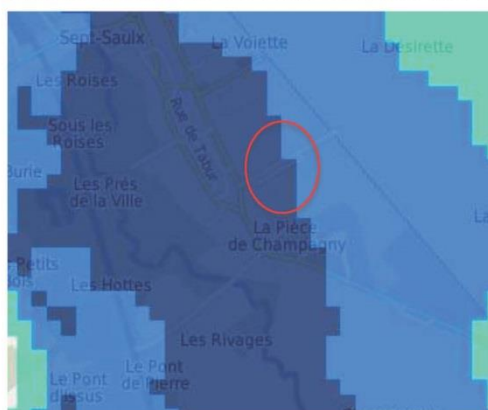
Extrait des zones à dominante humide de l'inventaire de signalement en Champagne-Ardenne

Selon cette cartographie, l'aire d'étude est concernée uniquement par des Zones à Dominante Humide (ZDH), c'est-à-dire des secteurs probables de présence de zones humides, identifiées par modélisation.

3. Milieux potentiellement humides

La carte des zones potentiellement humides de France, disponible au 1/100 000e, a été produite en collaboration par l'INRA d'Orléans et l'AGROCAMPUS OUEST de Rennes pour le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

Cette carte a été réalisée sur la base d'un MNT (Modèle Numérique de Terrain) à un pas de 50 m et modélise les enveloppes qui, selon des critères topographiques, géologiques, hydrographiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).



Source : <http://geowww.agrocampus-ouest.fr/web/?p=1538>

L'Atelier des Territoires

6

Avril 2018

A5) L'ÉTUDE « ZONES HUMIDES »

270

Etude « zone humide » réglementaire - Sept-Saulx

La carte des zones potentiellement humides donne une première indication sur la probabilité de présence de zones humides dans un secteur donné. Toutefois, il est indiqué que « les zones karstiques, les plateaux et les zones humides de pente restent cependant difficiles à caractériser avec les outils développés ».

Selon cette cartographie, l'aire d'étude a une potentialité forte (bleu clair) à très forte (bleu foncé) d'être en milieu humide.

D. Synthèse bibliographique

Les données géologiques et les zones humides historiques n'indiquent pas de potentialité de présence de zones humides. Par contre, les inventaires de signalement (tant à l'échelle nationale que régionale) témoignent d'une sensibilité totale, plus ou moins forte. Selon Géorisque, des phénomènes de remontées de nappe peuvent intervenir en fond de profil de sol (ou dans les caves).

Les sondages vérifieront la présence éventuelle de traces d'hydromorphie en profondeur et si elles peuvent remonter ponctuellement à moins de 25 cm de profondeur.

La présence de zones humides est principalement concentrée sur le fond de vallée de la Vesle, dont l'emprise est à l'ouest du village et de la RD 8. Ce dernier est cependant largement en contre-bas, limitant ainsi la probabilité de présence d'une zone humide.

Enfin, il n'y a pas de zone humide remarquable identifiée au droit du site.



Terres labourées et prairies artificielles au droit de la zone nord

A5) L'ÉTUDE « ZONES HUMIDES »

Etude « zone humide » réglementaire - Sept-Saulx

271

III. VISITE DE TERRAIN

A. Protocole de caractérisation pédologique

La visite de terrain a été réalisée le 28 mars 2019. Douze sondages pédologiques ont été effectués à la tarière manuelle.

Les prospections pédologiques ont une profondeur maximale de 120 cm, afin de montrer la persistance ou l'intensité de l'hydromorphie du sol. Les sondages ont permis de relever uniquement des horizons rédoxiques d'intensité variable (tâches rouilles) et apparaissant à des profondeurs variables. Les traces d'hydromorphie ont été recherchées dans un premier temps entre 0 et 50 cm de profondeur. Si des traces rédoxiques sont observées entre 25 et 50 cm, le sondage se prolongera jusqu'à 120 cm afin de relever un horizon réductique avant 120 cm de profondeur.

B. Résultats

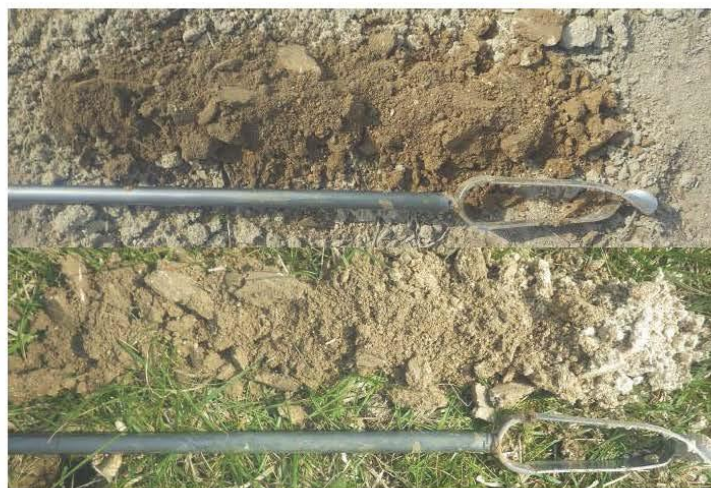
La visite de terrain a permis de confirmer l'analyse bibliographique sur le caractère sain pour la totalité des profils de sol. Ces profils correspondent à des Rendosols ou Rendisols, limoneux, avec la présence de craies géoliffractées en profondeur (à partir de 50 cm).

Aucun sondage n'a permis d'observer la présence de traces rédoxique ou réductique, tant en surface qu'en profondeur.

Tableau des sondages

sondage	Type de sol	Tracés rédoxiques (cm)	Traces réductiques (cm)
1 à 12	Rendosol ou Rendisol sur craie fissurée ou graviers de craies	-	-

Sondage 2



Sondage 4

L'Atelier des Territoires

8

Avril 2018

A5) L'ÉTUDE « ZONES HUMIDES »

272

Etude « zone humide » réglementaire – Sept-Saulx

C. Végétation rencontrée

Lors de la visite, nous avons pu confirmer l'absence de végétation spontanée ou naturelle.

L'ensemble du site correspond à des champs labourés et à deux parcelles de prairies artificielles. Ces dernières comportent une végétation mésophile liée à un cortège réduit de graminées et à faible recouvrement de trèfles.



Prairie artificielle observée sur la prairie de la zone nord



Prairie artificielle observée sur la prairie de la zone sud

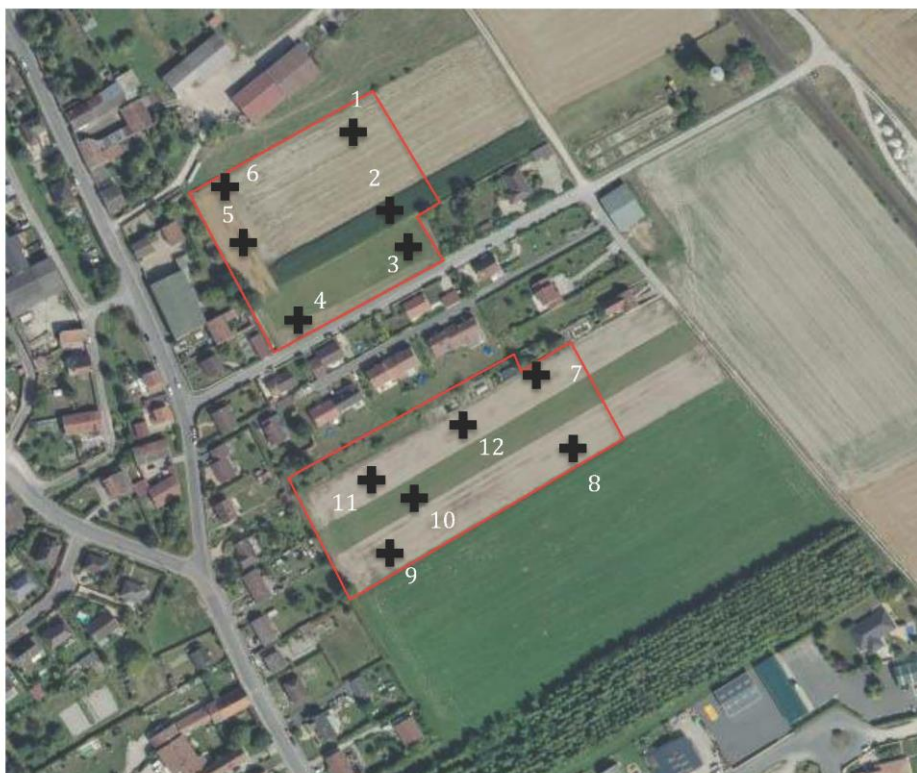
IV. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC « ZONE HUMIDE »

Il n'y a pas de zone humide réglementaire sur l'aire d'étude.

Aucune trace d'hydromorphie n'a été observée sur les milieux perturbés (labours et prairies artificielles mésophiles).

L'analyse bibliographique indique une présence potentielle de remontée de nappe, mais elle ne concerne pas les sols en place qui sont superficiels (50 cm maximum).

Carte des sondages



A5) LA LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES

274



HAIE CHAMPÊTRE

Il est préférable d'utiliser de jeunes plants issus de pépinières car ils bénéficient d'un potentiel maximum de reprise et de croissance : la plantation est plus facile et le prix se révèle généralement moindre. Le choix se portera sur des essences autochtones car ce sont des végétaux bien adaptés au climat et au sol, garantissant équilibre et bonne santé à la haie tout en respectant l'harmonie du paysage. L'utilisation de plusieurs essences rend la haie plus attractive pour les animaux, plus adaptable aux changements climatiques et évite le risque de perdre l'ensemble des plants en cas de maladie ou de conditions météorologiques défavorables.

Conseil de plantation

Le sol doit être préparé (travail du sol à effectuer sur une bonne profondeur avec un outil à dents puis passage d'une herse rotative permettant d'ameublir la terre ce qui facilitera le déroulage du paillage) en fin d'été. La plantation est à effectuer entre novembre et mars (hors période de gel). Les plants doivent être agencés sur 2 rangées (3 m de large si possible) en quinconce. Il faut compter 1 m entre les buissons et 5 à 10 m entre les arbres. Les plants sont à protéger contre le gibier (tuteurs et manchons) et la concurrence des adventices (paillage).

Paillage

La pose d'un paillage naturel est réalisée dans le but de maintenir une bonne humidité et une bonne température dans le sol. Il existe plusieurs types de paillages : feutres et toiles de paillage biodégradables, paillages organiques fluides biodégradables et films et toiles de paillage synthétiques (ce dernier type de paillage est moins recommandé).

Entretien de la haie

L'hiver suivant la plantation, il est intéressant de procéder à un recepage (coupe de certains arbres et arbustes à 10-30 cm du sol, afin de former des cépées à plusieurs troncs et d'épaissir la base de la haie). Cette intervention ne vise que quelques arbres et arbustes.

Une taille régulière et progressive des arbustes sera assurée afin d'obtenir une densité de végétation importante.

Date d'intervention

Du 1er avril au 1er septembre, toutes les interventions sont à proscrire, sauf impératifs techniques ou réglementaires, dans les haies, buissons et bandes enherbées afin de ne pas affecter la reproduction de la faune sauvage.

A5) LA LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES

275

Les espèces préconisées :

Les espèces locales sont à privilégier, en effet, elles sont adaptées au sol et au climat de notre région, leur bonne croissance permettra un développement facile de la haie. Les essences préconisées sont les suivantes :

Arbres

Acer campestre : **Erable champêtre**

Petit arbre très mellifère, il fleurit dès le mois de mai jusqu'en juin. A croissance lente, il pousse sur les sols riches calcaires ou marneux. C'est une espèce très commune en France, il préfère les situations ensoleillées ou semi-ensoleillées.

Tilia cordata : **Tilleul des bois**

Grand et bel arbre, pouvant atteindre 30m et vivant jusqu'à 500 ans, il est présent dans toute l'Europe. Les feuilles sont petites, en forme de cœur. Le tilleul est connu pour ses inflorescences parfumées, dont on fait des infusions au goût agréable.

Malus sylvestris : **Pommier commun**

Petit arbuste au tronc court, ne dépasse pas 10 m de haut. Ses pommes sont petites et jaunes verdâtres à la saveur acerbe. Les fleurs sont très mellifères.

Ulmus minor : **Orme champêtre**

Arbre de 30 – 35 m dont la longévité est élevée, jusqu'à 500 ans. Son tronc est droit, élancé avec un houppier arrondi en dôme. Cette espèce était présente partout en plaine, cependant la graphiose (maladie fongique) a fortement réduit la population. Il préfère les milieux ensoleillés, on le retrouve dans les haies et forêts alluviales.

Quercus robur : **Chêne pédonculé**

Arbre noble par excellence, le chêne pédonculé est (avec le chêne sessile) le plus grand de tous les chênes d'Europe occidentale (35m de haut). Les feuilles alternes à courts pétioles possèdent des lobes arrondis et pourvus d'oreillette à la base. Les glands sont groupés de 1 à 5. Il est exigeant en lumière et résiste de façon remarquable à l'eau.

Carpinus betulus : **Charme commun**

Arbre de 10 à 25 m dont la longévité est de l'ordre de 100 à 150 ans. Cet arbre rejette facilement au niveau des souches (cépée). Il prend à maturité une couleur brune, et jaune à l'automne. Les feuilles sèchent et restent accrochées aux rameaux pendant l'hiver. Le charme peut convenir à une haie basse s'il est taillé.

Fraxinus excelsior : **Frêne**

Le frêne peut atteindre 40m de hauteur. Très élancé, l'arbre peut atteindre 2m de diamètre. Sa silhouette varie selon son environnement, à l'état isolé, son houppier est ample et assez clair, en forêt, il est étroit et allongé souvent fourchu. Le frêne se rencontre souvent sur les stations fraîches, non gorgées d'eau.

A5) LA LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES

276

Juglans regia : **Noyer commun**

Arbre pouvant atteindre 25 m de hauteur, le noyer peut vivre jusqu'à 400 ans. Son tronc court porte de gros rameaux. Les noix sont globuleuses, brunes. C'est une espèce originaire des Balkans, planté depuis l'époque gallo-romaine et implantée partout, elle aime le soleil, il est sensible aux gelées printanières.

Intermédiaires

Sorbus torminalis : **Alisier torminal**

Arbre rustique pouvant atteindre 20m, ses branches principales sont dressées, la cime est ovale et bien fournie. Arbre très décoratif en toute saison, mais surtout en automne lorsque son feuillage prend une couleur rouge. Cette espèce de plaine, aime la chaleur.

Prunus mahaleb : **Cerisier de Sainte Lucie**

Arbuste à feuilles caducifoliées, dont la floraison s'effectue en avril, il aime la chaleur et la lumière. Les graines, de petites drupes globuleuses, rouges puis noires brillantes, sont toxiques.

Laburnum anagyroides : **Cytise à grappes**

Arbuste de 5 à 10m, la longévité n'excède pas 30ans. Cette plante pionnière possède un tronc souvent flexueux et des fleurs caractéristiques. La floraison spectaculaire se déroule de mai à juin, légèrement parfumées, les fleurs forment des grappes jaunes d'or. Cette espèce demande des situations ensoleillées. Plante très mellifère, mais toxique. On utilise la plante pour son aspect ornemental ou pour fixer les sols.

Corylus avellana : **Coudrier, Noisetier**

Arbuste à feuilles caduques, vert tendre, le noisetier est intéressant par son port touffu et sa rapidité de croissance.

Salix caprea : **Saule marsault**

Arbuste, aux feuilles caduques, forme souvent un buisson bien ramifié, aux branches souples. Son tronc est court avec une écorce grise devenant noire, ponctuée de crevasses losangiques. C'est en milieu d'hiver que cet arbuste qu'il produit son plein effet décoratif, il est le premier à montrer un signe de réveil de la végétation. Cette espèce préfère les situations ensoleillées. (Attention, doit être entretenu régulièrement, fort pouvoir colonisateur).

Buissons

Crataegus monogyna : **Aubépine**

Arbuste au feuillage caducifolié et branches épineuses, il possède des fleurs blanches, en bouquets odorants sur des rameaux courts. Les fruits sont rouges. Cette espèce préfère les situations ensoleillées ou semi-ombragées.

Sambucus nigra : **Sureau noir**

Arbuste à croissance rapide et feuillage caduc, les fleurs du sureau noir sont petites de couleur blanche réunies en grandes ombelles odorantes. Les fruits sont des grappes pendantes de petites

A5) LA LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES

Les recommandations du SIABAVES en matière de plantations aux abords de la Vesle

277

Le SAGE dans son enjeu « Préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques et humides » sur la disposition d54 (d54 : Maintenir une ripisylve adaptée) stipule que les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale) doivent être compatibles ou si nécessaire rendus compatibles avec l'objectif de protection d'une ripisylve composée d'essences adaptées.

Les plantes à proscrire sont les plantations non adaptées au milieu naturel, ici en l'occurrence sont les peupliers, résineux, taillis à très courte rotation ainsi que les espèces exotiques envahissantes.

Les propriétaires des plantations de cultivars de peupliers, résineux et taillis à très courte rotation (TTCR) sont incités à respecter une bande de 5 mètres non plantée le long du cours d'eau.

Le code des bonnes pratiques sylvicoles de Champagne Ardenne recommande une gestion adaptée sous la forme de fiche pédagogique. Il est disponible à l'adresse suivante ; https://grandest.cnpf.fr/data/452132_cbps_1.pdf

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

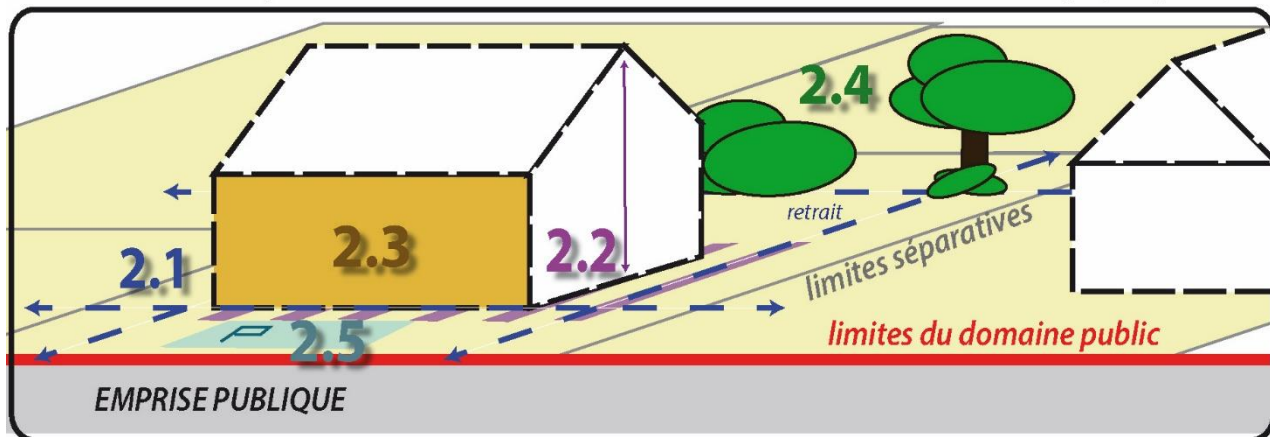
278

Après avoir identifié la zone et le secteur concernés par le projet sur les divers plans (D2 ou D3), veuillez-vous référer au chapitre correspondant les différentes zones au sein du règlement d'urbanisme écrit D1 : zones UC, UD, UE, UX, AU, A et N.

La structure du Règlement d'urbanisme littéral est la suivante :

1. **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**
Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdites et ceux sous conditions.
2. **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
Implantation, volumétrie, qualité urbaine, traitement environnemental des espaces non bâtis et le stationnement

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères



3. **Équipement et réseaux**
Desserte et équipement en réseaux

Attention : les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des règles graphiques et littérales.

Lexique national d'urbanisme et autres définitions

Le lexique national de l'urbanisme vise à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

1) Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2) Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3) Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4) Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

5) Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

6) Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

7) Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

8) Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

280

9) Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

10) Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

11) Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

12) Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

A6

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

282

Adaptations du PLU réalisées après Enquête Publique

e

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

283

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

284

Des modifications mineures ont été apportées au dossier d'arrêt de projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur.

Les éléments ci-après décrivent les aspects modifiés pièce par pièce du PLU, en fonction des réponses apportées par la Collectivité aux observations.

Remarque : chaque adaptation au contenu du PLU présentée ci-après a fait l'objet d'une justification appropriée dans le Rapport de Présentation (Document A).

La collectivité a effectué des corrections non exhaustives de son dossier permettant une meilleure compréhension des différents documents (erreurs rédactionnelles, fautes de frappe...).

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

RAPPORT DE PRESENTATION – DOCUMENT A

Extrait synthétique des principales observations formulées lors de la consultation	Réponse aux observations formulées - Modifications apportées
AVIS de Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – courrier du 21 octobre 2019	
<p><i>Pas d'observations sur le dossier.</i></p>	<p>Un projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) est en cours de réflexion concernant les deux édifices classés Monuments Historiques : l'église et le Château (avec son parc). Une enquête publique unique a été menée sur le projet d'élaboration de PLU et de PDA. Le Rapport de Présentation est actualisé par ces éléments d'étude de ce périmètre. Les Annexes (Plan des Servitudes d'Utilité Publique) seront mises à jour postérieurement par arrêté communautaire, après approbation du PLU.</p>
AVIS de l'Etat – courrier du 17 février 2020	
OBSERVATIONS MAJEURES	
Rapport de Présentation (Document A)	
<p>• Inventaire des capacités de stationnement</p> <p><i>En vertu de l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit établir un "inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités".</i></p> <p><i>Seul un inventaire des capacités de stationnement des véhicules et des possibilités de mutualisation figure dans le diagnostic du territoire (cf. rapport de présentation p. 246).</i></p> <p><i>Il convient de compléter ce diagnostic en abordant les capacités de stationnement de véhicules hybrides et électriques et de vélos.</i></p>	<p>Le territoire de Sept-Saulx ne dispose pas d'infrastructure spécifique pour les véhicules hybrides et électriques. Le stationnement des véhicules hybrides simples reste toutefois possible sur une place de stationnement dite standard (ne nécessitant pas de point de distribution d'électricité). En ce qui concerne le stationnement des vélos, l'aménagement de la Place Pierre LEFEVRE (face à la mairie) a été l'occasion d'installer des arceaux permettant le stationnement de près de 8 vélos. La Collectivité complète le contenu du Rapport de Présentation.</p>
OBSERVATIONS SECONDAIRES	
<p>• Plan d'Occupation des Sols (POS)</p> <p><i>L'élaboration du PLU a été prescrite le 3 juin 2014 mais le POS de la commune de Sept-Saulx est devenu caduc le 27 mars 2017, la commune est donc régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Par conséquent, il convient de ne plus faire référence au POS communal ou d'indiquer qu'il s'agit d'un POS caduc (cf. rapport de présentation p. 8 et 130).</i></p> <p>• Plan de gestion du risque inondation (PGRI)</p>	<p>Le POS a été le document de référence pour la commune de Sept-Saulx pendant plusieurs décennies. L'empreinte qu'il a laissée dans l'organisation du territoire nécessite d'en dresser le bilan ou tout du moins d'y faire référence lors de l'évocation de certains choix établis par la Collectivité. Toutefois, il est important de préciser que ce document est caduc depuis 2017 en application de la loi ALUR de 2014 et qu'aucun propriétaire ne peut se prévaloir des règles elles aussi caduques pour exiger tout ou partie du maintien de ces prescriptions dans le PLU. La Collectivité apporte ces précisions dans le Rapport de présentation (Document A).</p> <p><i>Depuis la finalisation des travaux d'élaboration du PLU, il convient d'apporter plusieurs précisions quant à la hiérarchie des normes à laquelle le territoire de Sept-Saulx se doit de faire référence. En ce qui concerne le PGRI, il fixe 4 grands objectifs pour l'ensemble</i></p>

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

286

Dans le rapport de présentation du PLU, est évoquée la compatibilité du PLU avec le SCoT2R (cf. p.15) lui-même compatible avec les documents de rangs supérieurs.

Parmi ces documents de rangs supérieurs figure le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie, approuvé le 7 décembre 2015 (cf. p. 439 du rapport de présentation du SCoT2R).

Or, celui-ci n'est pas mentionné alors qu'il concerne Sept-Saulx au même titre que le SDAGE et le SAGE (cf. additif au porter à connaissance de l'État transmis le 2 mars 2016).

Il convient donc de compléter le rapport de présentation.

Le PGRI est consultable sur le site internet de la DRIEE, à l'aide du lien suivant : http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_2015_WEB_240416.pdf

• Prise en compte du risque inondation

Le rapport de présentation rappelle que le territoire communal est soumis au risque inondation, par débordement de cours d'eau, lié à l'influence des crues de la Vesle. Toutefois, la carte hydrogéomorphologique intégrée dans le document (cf. p. 107) n'est pas suffisamment lisible, les limites d'extension (lit majeur et lit moyen) n'apparaissant pas clairement.

Pour une meilleure lisibilité, il conviendrait de faire figurer la carte hydrogéomorphologique dans un format mieux adapté (cf. pièce jointe)

• Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (RGA)

Le rapport de présentation expose l'aléa retrait-gonflement d'argile (cf. p.109) et indique que la commune est concernée par un aléa faible.

La cartographie de l'aléa a été mise à jour le 26 août 2019 et elle est consultable sur le site de géorisques à l'adresse suivante :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/expositionauretrait-gonflement-des-argiles/>

• Prise en compte du risque transport de matières dangereuses

Le rapport de présentation (cf. p. 103) rappelle que la commune est concernée par le risque transport de matières dangereuses lié à l'exploitation d'une canalisation de transport d'hydrocarbures sur le territoire communal. Toutefois, la commune est soumise également à ce risque en raison des transports de matières dangereuses par la RD 944, le canal et la voie ferrée traversant la commune.

Par conséquent, il convient de compléter le rapport de présentation.

du bassin Seine Normandie déclinés en 63 dispositions. Trois objectifs sont issus de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, le quatrième est transversal. La commune est concernée par les dispositions communes du PGRI mais n'est pas reconnue comme l'un des 16 Territoires à Risque d'Inondation (TRI) du PGRI du Bassin Seine Normandie.

Dans le même contexte, le SRADDET de la Région Grand Est a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 janvier 2020.

La Collectivité met à jour la partie relative à la hiérarchie des normes dans le Rapport de Présentation du PLU.

La carte insérée dans le Rapport de présentation est issue des documents transmis par l'Etat dans le cadre de son Porter à Connaissance. **La Collectivité remplace cette carte par celle fournie en annexe de l'avis de l'Etat sur le PLU arrêté, et l'insère en format paysage afin d'en faciliter la lecture. L'insertion d'une carte issue de la consultation du site de l'Etat Cartelie améliore également la distinction entre le lit moyen et le lit majeur de la Vesle.**

Ces informations n'ont pas pu être intégrées dans le dossier d'arrêt de projet au vu de leur date de publication. Toutefois les degrés d'exposition aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles demeurent globalement les mêmes pour les secteurs concernés et plus particulièrement les parties urbanisées et destinées à répondre aux objectifs d'extension de l'urbanisation. **La Collectivité met à jour la cartographie présente dans le rapport de Présentation ainsi que les informations liées.**

Conformément à l'article R151-9, « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols (...) ». Il est donc juridiquement délicat de faire référence dans le règlement d'urbanisme (opposable aux tiers) à un document externe présent dans le Rapport de Présentation (pièce non opposable du dossier de PLU). Toutefois, comme évoqué ci-avant, des informations complémentaires sont ajoutées au Rapport de Présentation.

Ces informations n'ont pas pu être intégrées dans le dossier d'arrêt de projet au vu de leur date de publication. Ces nouvelles informations sont issues de l'édition 2019 du Dossier Départemental des Risques Majeurs. Le PLU a pour sa part intégré les éléments mentionnés dans le Porter à Connaissance transmis par l'Etat. **La Collectivité ajoute ces informations nouvelles au Rapport de Présentation du PLU.**

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) – DOCUMENT C

Extrait synthétique des principales observations formulées lors de la consultation	Réponse aux observations formulées - Modifications apportées
--	--

AVIS de la Chambre d'Agriculture – courrier du 16/12/2019

<p><u>OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un échancier d'ouverture à l'urbanisation entre les différentes zones AU pourrait être précisé. • Il est indiqué page 18 qu'« un chemin dédié à la circulation agricole doit être réalisé », il figure également sur un schéma. Nous précisons que ce type d'aménagement devra être fait en concertation avec la profession agricole. 	<p><u>OAP:</u></p> <p>Le potentiel d'urbanisation future est réparti à l'échelle de deux zones à urbaniser AU. Cette distinction permettra l'ouverture à l'urbanisation progressive au sein du territoire communal, en cohérence avec les objectifs de production de logements souhaités par le Programme Local de l'Habitat du Grand Reims. La Collectivité inscrit un échancier d'ouverture à l'urbanisation inscrit dans les OAP, afin de maintenir des conditions d'accueil satisfaisantes pour les nouveaux arrivants et d'accompagner l'évolution des équipements et services à la population. La Collectivité ajoute les dispositions suivantes dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Document C – P21) : « Echancier d'ouverture à l'urbanisation :</p> <p>Dans un premier temps, la zone AU dénommée « Village Sud » sera ouverte à l'urbanisation. Puis, sous condition que la disponibilité cumulée en foncier à bâtir de la zone AU « Village Sud » soit inférieure ou égale à 20 %, la zone AU dénommée « Porte de Vesle Bis » pourra être ouverte à l'urbanisation (voir les schémas d'aménagement localisant et nommant chaque zone AU). » La Collectivité rappelle également les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU dans le règlement d'urbanisme écrit.</p> <p>Pour rappel, des échanges ont eu lieu entre la Collectivité et l'Association Foncière dans le cadre de la concertation avec la population menée lors de l'élaboration du PLU. Cette démarche a conduit à inscrire ces dispositions dans les OAP du PLU. Depuis, le projet évoqué ne semble plus adapté et nécessaire. La Collectivité supprime cette mention écrite et graphique dans les OAP.</p>
---	---

AVIS de l'Etat – courrier du 17 février 2020

OBSERVATIONS SECONDAIRES

<ul style="list-style-type: none"> • OAP sectorielles <p><i>Il serait opportun de préciser l'échancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux secteurs AU.</i></p> <p><i>Dans l'article 4. de l'OAP secteur « village sud » {cf. p. 23} il est indiqué "L'espace vert paysager de type « noue » présent sur le lotissement « Porte de Vesle » au sud est à poursuivre sur cette opération".</i></p> <p><i>Cette obligation d'aménagement ne concerne pas l'OAP "village sud" mais l'OAP "Porte de Vesle bis".</i></p> <p><i>Il convient donc de retirer cette mention en p. 23 et de l'ajouter en p. 25 du document C.</i></p> <p><i>Dans la partie "3. En matière de transports et déplacements" de l'OAP sectorielle "Porte de Vesle bis", il pourrait être utile de réfléchir à la création d'un cheminement piéton reliant l'opération, d'une part, au lotissement existant "Porte de Vesle" et, d'autre part, au bourg-centre et de l'inscrire dans l'OAP.</i></p>	<p>Voir réponse à l'observation de la Chambre Départementale d'Agriculture ci-avant.</p> <p>La Collectivité rectifie cette erreur mentionnée dans les OAP sectorielles d'aménagement (Document C).</p>
---	--

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

288

• OAP thématique "Accessibilité et développement des mobilités douces"

Il serait opportun d'intégrer dans l'OAP thématique "Accessibilité et développement des mobilités douces" (cf. OAP p. 17) les cheminements piétons reliant le secteur "Porte de Vesle bis" au lotissement "Porte de Vesle" et au bourg-centre.

Il aurait été intéressant d'approfondir davantage les intersections et espaces publics à aménager ou à créer, les différents types d'aménagements à apporter pour valoriser les liaisons douces. De même, il aurait été enrichissant d'aborder la thématique des mobilités alternatives à la voiture avec par exemple la création d'une aire de covoiturage au sein de la commune et le cheminement permettant d'y accéder.

Ce lien entre ce quartier d'habitat et le centre du bourg est bien prévu par l'aménagement d'une nouvelle voie de desserte depuis la rue du Général de Gaulle (Emplacement Réservé n°1). Cette voie devra permettre la circulation piétonne (conformément au règlement d'urbanisme écrit) et assurera une liaison avec le lotissement Porte de Vesle depuis l'allée Eugène Gabreau. Les parcelles bâties présentes au Nord n'offrent pas d'opportunités en faveur du tracé d'un nouveau cheminement piéton.

Il est à noter qu'il serait souhaitable que le périmètre de l'OAP soit étendu au-delà de la zone AU, le long de l'emprise de cette voie nouvelle à créer correspondant à l'Emplacement Réservé n°1 car elle constitue un élément à part entière de l'aménagement de cette zone à urbaniser. **La Collectivité modifie le périmètre des OAP sectorielles mentionné sur les documents graphiques du document d'urbanisme (D2 et D3).**

Ces principes de cheminements sont évoqués dans le schéma présenté en page 18 des OAP thématiques (Document C), reprenant notamment les principes de liaison inscrits dans les OAP sectorielles d'aménagement. Aucune autre disposition n'a été inscrite dans ces orientations, à défaut de disposer d'autres projets sur le territoire à l'heure actuelle (aire de covoiturage...). Toutefois et pour confirmer la volonté exprimée par la Collectivité dans son PADD, les termes « et des piétons » sont ajoutés à la fin du premier alinéa en p18 (Document C du PLU arrêté) « La création de voies nouvelles et/ou cheminements (public ou privés) doivent par leurs caractéristiques assurer la circulation des personnes à mobilité réduite et des piétons ». **La Collectivité modifie les OAP sur ce point précis.**

REGLEMENT D'URBANISME (ECRIT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES) – DOCUMENTS D

Extrait synthétique des principales observations formulées lors de la consultation

Réponse aux observations formulées - Modifications apportées

AVIS de la Chambre d'Agriculture – courrier du 16/12/2019

PLAN DE ZONAGE

• Le secteur Nh ne paraît pas cohérent au vu des différents enjeux environnementaux et des autres zones d'urbanisation future. Il conviendrait de réduire le secteur à la partie construite.

Le secteur Nh correspond à la zone urbaine UD qui était inscrite dans le précédent document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (POS). Au vu de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), il est préférable de délimiter ce secteur au titre de l'article L151-12 afin de limiter l'évolution de la construction aux strictes besoins de l'habitat existant : extension de l'habitation et construction d'annexes. Ces dispositions permettront de mieux répondre aux orientations fixées par le PADD, de favoriser une meilleure prise en compte de la sensibilité environnementale et paysagère, et du risque d'inondation lié à la proximité immédiate de la Vesle. **La Collectivité réduit le périmètre du secteur Nh aux abords de l'habitation existante et d'inscrire les dispositions réglementaires adaptées dans le règlement PLU.**

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – séance et courrier du 10 décembre 2019

au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Sept Saulx a été soumis pour avis à la CDPENAF au titre de l'article L 151.13 du Code de l'Urbanisme (STECAL). Le dossier de saisine de la CDPENAF réceptionné le 16 octobre 2019, a été présenté en séance du 10 décembre 2019, et vous trouverez ci-après l'avis émis par les membres de la commission.

AVIS

Au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, STECAL :

- secteur Ax (0,50 ha) :

Après délibération et votes des membres, la commission émet un AVIS FAVORABLE à l'unanimité.

- secteurs NI (5,60 ha) au nombre de trois :

- NI (1,74 ha) : Nécropole,

- NI (1,41 ha) : Château (le château et son parc),

- NI (2,45 ha) : Grinyland (parc de loisirs existant)

Après délibération et votes des membres, la commission émet un AVIS FAVORABLE à l'unanimité avec recommandation de retirer la Nécropole des STECAL.

- secteur Nh (0,80 ha) :

Après délibération et votes des membres, la commission émet un AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité. Il convient de réduire le secteur au périmètre de l'habitation existante.

- secteur Nlzh (8,20 ha) :

Après délibération et votes des membres, la commission émet un AVIS FAVORABLE :

- Favorable : 11
- Défavorable : 0
- Abstention : 1

Certains secteurs de zone agricole ou naturelle étaient justifiés par le rapport de Présentation au titre de l'article L151-12. Hors, il est souhaitable de ne faire mention que de l'article L151-13 (Pour le secteur Nh : voir réponse de la Collectivité à l'observation de la Chambre d'Agriculture ci-avant).

Le secteur Ne n'est pas à définir au titre des articles L151-12 ou 13. La Nécropole Militaire (secteur NI) ne constitue pas non plus une occupation du sol nécessitant le recours à ces deux articles du Code de l'Urbanisme et n'est pas en lien avec la vocation du secteur de loisirs (NI).

La Collectivité corrige ces différents points de justification dans le Rapport de présentation (Document A) et reclasse la Nécropole Militaire en zone N.

209

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

290

Remarque : les constructions autorisées dans le règlement pour le secteur Ne correspondent aux constructions prévues à l'article L.151-11-1 du CU (permises en zone naturelle). Par conséquent la demande concernant la création de ce STECAL est sans objet.

AVIS du Conseil Départemental de la Marne – séance de la Commission Permanente du 06/12/2019

Prise en compte des marges de recul relatives à l'implantation de constructions le long de RD existantes ou projetées :

Le Département a défini en fonction du trafic sur routes départementales des recommandations de marges de recul hors agglomération pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures. Il est donc demandé d'introduire dans le règlement du PLU les marges de recul suivantes :

- pour toutes les zones situées le long de la RD 37 Est (trafic inférieur à 250 véhicules/jour), 15m/axe de la chaussée pour les habitations et tout autre bâtiment.

- pour toutes les zones situées le long de la RD 8 (trafic 500 à 1000 véhicules/jour), 15m/axe de la chaussée pour les habitations et tout autre bâtiment.

- pour toutes les zones situées le long de la RD 37 Ouest (trafic 1000 à 2500 véhicules/ jour), 25m/axe de la chaussée pour les habitations et 20m/axe pour les autres bâtiments.

- pour toutes les zones situées le long de la RD 944 (trafic supérieur à 10 000 véhicules/ jour), 35m/axe de la chaussée pour les habitations et 25m/axe pour les autres bâtiments.

Par ailleurs, la RD 944 étant une route à grande circulation, il conviendra notamment de prendre en compte les dispositions de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

La Collectivité a souhaité transposer dans le règlement d'urbanisme du PLU les marges de reculs proposées par le Conseil Départemental ainsi que les dispositions de l'article L111-6 le long de la RD944. Toutefois leur traduction est imparfaite et nécessiterait quelques adaptations :

- Suppression de la limite de recul minimal reporté sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme au sein de la zone UX. En effet, les présents reculs n'entendraient concerner que les secteurs hors agglomération, donc situés en zones Agricole ou Naturelle ;
- Simplification rédactionnelle des prescriptions en zone A et N à l'article 2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

.Zone A :

« Un recul minimal est à respecter par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales, tels que mentionnés ci-après et reportés sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :

- RD8 et RD37-Est du bourg : 15 m pour les habitations et tout autre bâtiment ;
- RD37-Ouest du bourg : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres bâtiments ;
- RD944 : en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme et hors exceptions prévues à l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation. » ;

.Zone N :

« Un recul minimal est à respecter par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales, tels que mentionnés ci-après et reportés sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme :

- RD8 et RD37-Est du bourg : 15 m pour les habitations et tout autre bâtiment ;
- RD35 et RD37-Ouest du bourg : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres bâtiments ;
- RD944 : en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme et hors exceptions prévues à l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation. ».

La Collectivité apporte ces modifications au règlement d'urbanisme écrit et aux documents graphiques s'y rapportant. Des compléments sont également apportés au Rapport de Présentation, notamment en ce qui concerne le statut de la RD944 en tant que Route Classée à Grande Circulation au titre de l'article L111-6 et ses conséquences réglementaires.

AVIS de l'Etat – courrier du 17 février 2020

OBSERVATIONS MAJEURES

Documents graphiques du Règlement d'Urbanisme (Documents D2 et D3)

• Emplacements réservés

L'ensemble des emplacements réservés sont reportés et visibles sur le plan D2 au 1/2 500^{ème}. Le plan D3 au 1/10 000^{ème} mentionne également leur emprise mais, à cette échelle, la représentation n'est pas aussi visible que sur le plan D2. A titre d'information, la numérotation de ces emplacements réservés pourrait être également reportée sur le plan D3, permettant de guider la personne consultant ce plan à regarder le plan D2 pour plus de précisions. Par ailleurs, il est constaté que les

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

<p><i>Sur les deux plans de zonages (documents D2 et D3) les emplacements réservés sont bien listés dans la légende. Néanmoins, sur le plan de zonage à l'échelle 1/10 000, ils ne sont pas matérialisés dans la partie graphique.</i></p> <p>Il convient donc de matérialiser ces emplacements réservés dans la partie graphique du document D3.</p> <p>• STECAL sur plans de zonage</p> <p><i>Dans la partie graphique des plans de zonage (documents D2 et D3), les STECAL (Ni, Nh, Nlzh) sont matérialisés par des hachures vertes mais cette identification ne figure pas dans la légende du plan.</i></p> <p>Pour une parfaite lisibilité des documents, il convient donc de compléter la légende des documents D2 et D3.</p>	<p>Emplacements Réservés n°3 à 5 ont été inutilement inscrits car les emprises appartiennent d'ores et déjà à la commune de Sept-Saulx. La Collectivité apporte cet ajout au document graphique du règlement d'urbanisme (Document D3) et corrige les deux plans D2 et D3 en supprimant les ER n 3 à 5 et donc renumérote les emplacements réservés maintenus. Le tableau des Emplacements Réservés mentionné sur chaque document graphique du règlement d'urbanisme est ainsi modifié.</p> <p>Le motif d'hachurage vert évoqué n'est qu'une simple représentation graphique et non pas l'indication d'une prescription réglementaire. La Collectivité change ce motif par un remplissage de couleur afin de ne pas créer de confusion, y compris pour le STECAL concernant le secteur Ax.</p>
<p>Constructions en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</p>	
<p>• STECAL Nh</p> <p><i>La délimitation du STECAL Nh appelle plusieurs observations.</i></p> <p><i>Non bâti pour ses deux tiers, sa superficie est conséquente (0,8 ha) et aucun projet concret ne justifie son dimensionnement même si les réseaux sont présents. La partie non bâtie peut être assimilée à de l'extension urbaine pure.</i></p> <p><i>De plus, situé en milieux protégés, sa délimitation va à l'encontre de l'orientation 2 du PADD "Gérer durablement le territoire" (cf. paragraphe 2.2.2 p. 11 du PADD) et de l'OAP "Patrimoines, paysages et développement du tourisme" (cf. p. 7 de l'OAP) qui évoquent la nécessité de "préservation du patrimoine naturel existant et de sa biodiversité" et de "protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique".</i></p> <p><i>En effet, ce STECAL est situé au sein d'une ZNIEFF type II (cf. p. 89 du rapport de présentation), il est concerné par le SRCE (cf. p. 88 du rapport de présentation et p. 6 à 8 de l'OAP Patrimoines, paysages et développement du tourisme) et se trouve en zone de risque inondation par crue de la Vesle - lit moyen et lit majeur - (cf. carte hydrogéomorphologique p. 107 du rapport de présentation).</i></p> <p><i>Par conséquent, au regard des enjeux environnementaux, du risque inondation et de l'absence de projet spécifique qui justifierait la nécessité d'un tel dimensionnement, il convient, conformément à l'avis émis par la CDPENAF le 10 décembre 2019, de limiter sa superficie à l'emprise foncière du bâti existant. Il serait même opportun d'appliquer, pour ce secteur, l'article L151-12 (en adaptant le règlement littéral),</i></p>	<p>Voir réponse à l'observation de la Chambre Départementale d'Agriculture ci-avant.</p>

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

292

en lieu et place de l'article L151-13 (STECAL), pour y autoriser uniquement l'extension de l'habitation existante et la création d'annexes.

• STECAL NI

Le SECTAL NI prend en compte trois lieux différents. Or, il s'avère que la vocation de la Nécropole ne correspond pas à la vocation du STECAL au sein duquel sont autorisées les constructions.

Il convient donc, conformément à l'avis émis par la CDPENAF le 10 décembre 2019, de sortir la Nécropole de ce STECAL, de la maintenir en zone N ou bien de l'identifier dans un sous-secteur à part entière de la zone N en adaptant le règlement en fonction de sa vocation.

La Nécropole Militaire peut être associée aux constructions prévues à l'article L.151-11 1-1° du Code de l'Urbanisme. Au vu de la rédaction du règlement d'urbanisme écrit du PLU, un classement en secteur N serait cohérent. **La Collectivité modifie les documents graphiques du règlement d'urbanisme et de reclasse la Nécropole en secteur N.**

OBSERVATIONS SECONDAIRES

• Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (RGA)

Le rapport de présentation expose l'aléa retrait-gonflement d'argile (cf. p.109) et indique que la commune est concernée par un aléa faible.

La cartographie de l'aléa a été mise à jour le 26 août 2019 et elle est consultable sur le site de géorisques à l'adresse suivante :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/expositionauretrait-gonflement-des-argiles/>

Selon cette nouvelle cartographie (cf. annexe jointe au présent avis), l'aléa faible touche une partie un peu plus importante du territoire et un secteur, non urbanisé au Nord-Ouest de Sept-Saulx, est concerné par l'aléa fort.

Il convient donc de prendre en compte la nouvelle cartographie dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, il serait opportun que, dans le règlement littéral des zones concernées par l'aléa faible et l'aléa fort (secteurs constructibles en U, A et N), un renvoi soit effectué vers le guide "comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel".

Ce guide, téléchargeable via le lien qui suit, pourrait également être annexé au PLU pour permettre une meilleure information du public https://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Telech_Liens

• Prise en compte des risques technologiques

Le rapport de présentation (p. 103) liste les établissements soumis à autorisation et à déclaration au titre de la législation des installations classées présentes sur le territoire communal et précise que les sociétés LUZEAL et VIVESCIA génèrent un périmètre d'isolement. Ces périmètres d'isolement ont bien été reportés sur les règlements graphiques du PLU (documents D2 et D3).

Des prescriptions supplémentaires sont intégrées dans le règlement d'urbanisme écrit afin de faire référence aux dispositions de l'article R111-2 (sans que soit réécrit l'intégralité de l'article). Cet article est d'ordre public et rappelle que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » Tel est le cas dans le contexte de risque de retrait-gonflement des argiles. Rappelons que la prise en compte de la sensibilité du sol au phénomène de retrait-gonflement est essentielle pour maîtriser le risque. C'est le sens des dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui prévoit la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit des terrains non bâtis constructibles (destinés à l'habitat), dans les zones classées en aléa moyen ou fort. **La Collectivité ajoute ces dispositions à l'article 1.2. de l'ensemble des zones du PLU dans le règlement d'urbanisme écrit (Document D1).**

Ces informations n'ont pas pu être intégrées dans le dossier d'arrêt de projet au vu de leur date de publication. La Collectivité observe que le périmètre « forfaitaire » de 50 m (mentionné dans le Porter à Connaissance de l'Etat) est substitué par plusieurs périmètres. Le Document d'Information sur les Risques Industriels rappelle, en page numérotée 10, les préconisations de la circulaire interministérielle du 4 mai 2007. Les conditions d'occuper le sol varient selon les périmètres considérés et font l'objet de restrictions plus ou moins fortes selon le degré de risque. Ainsi il est important de faire référence aux conditions d'occupation et d'usages des sols fixés complémentairement dans les arrêtés préfectoraux respectifs. Les zones impactées par ces 2 ICPE sont

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Toutefois, le périmètre d'isolement de la société LUZEAL a été modifié par l'arrêté préfectoral complémentaire n° 2019-APC-78-IC du 17 juin 2019.

Cet arrêté préfectoral, auquel est annexé le nouveau périmètre d'isolement, ainsi que le document d'information sur les risques industriels (DIRI) rappelant les préconisations et contraintes d'urbanisme, ont été adressés à la mairie de Sept-Saulx le 17 juin 2019 (cf. pièces jointes).

Par conséquent, il convient de prendre en compte ces dernières données en modifiant le rapport de présentation (p. 103) et en faisant apparaître le nouveau périmètre d'isolement de la société LUZEAL sur les plans de zonages (documents D2 et D3).

les zones UD, UX, A et N. Il se n'agit donc pas pour le PLU d'aller au-delà des interdictions ou limitations fixées par le régime spécifique des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

En ce qui concerne la société VIVESCIA, le périmètre d'isolement impacte très modérément la zone UD, emprise dans laquelle il est préférable d'interdire toute construction. Il en est de même en zone N impactée par le périmètre (ici, maintien des dispositions du PLU arrêté mais réécriture). En zone UX, il est opportun de maintenir l'évolution possible des constructions et installations en faveur d'une diminution des risques (voir proposition ci-après). En ce qui concerne la société LUZEAL, la Collectivité annexe l'arrêté préfectoral de 2019 au PLU (Document écrit E1), reporte les 4 périmètres différents (Périmètres de Seuil : d'Effets Létaux Significatifs, d'Effets Létaux, d'Effets Irréversibles, de « Bris de Vitres » d'effets indirects) sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article R151-31 et 34, et inscrit dans le règlement d'urbanisme écrit les prescriptions issues de l'arrêté du 4 mai 2017 précisant ce qu'il est autorisé de faire et sous quelles conditions et où pourrait venir à s'appliquer l'article R111-2 d'ordre public. Les zones UX et A sont impactées. A l'image de la zone N impactée par le périmètre d'isolement de VIVESCIA, les constructions sont interdites dans l'emprise de la zone A impactée par les périmètres de l'ICPE LUZEAL (réécriture de la règle déjà écrite dans le PLU arrêté). La Collectivité modifie le règlement d'urbanisme écrit ainsi que ses documents graphiques comme évoqué ci-après, et complète les Annexes du PLU.

A l'article UX1.2, les dispositions suivantes sont inscrites :

« Sont autorisés sous conditions :

Périmètre d'isolement concernant la zone UX située aux abords du Canal de l'Aisne à la Marne :

Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements

Périmètre SELS (Seuil d'Effets Létaux Significatifs) : des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques

Périmètre SEL (Seuil d'Effets Létaux) :

- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- Des aménagements et des extensions des installations existantes,
- De nouvelles ICPE soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos, gestion des situations d'urgence, etc.)
- La construction d'infrastructure de transport uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle

Périmètre SEI (Seuil d'Effets Irréversibles) :

- L'aménagement ou l'extension de constructions existantes,
- Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations sont autorisés dans le respect de ce cadre.

Périmètre SBV (Seuil « Bris de Vitres » d'effets indirects) :

- Les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'elle un tel effet est généré.

Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés dans le respect des dispositions des articles UX1.1 et UX1.2. et peuvent faire l'objet de l'application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. »

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

294

En zone Agricole, à l'instar de la zone UD ou N évoquée ci-avant pour l'ICPE VIVESCIA, toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'intérieur de périmètre afin d'éviter toute occupation des sols qui se révélerait incompatible avec la proximité de l'ICPE.

ANNEXES – DOCUMENT E1

Extrait synthétique des principales observations formulées lors de la consultation

Réponse aux observations formulées - Modifications apportées

AVIS du Conseil Départemental de la Marne – séance de la Commission Permanente du 06/12/2019

Annexes du PLU :

La RD8E ne fait plus partie des routes départementales. Cette voirie a été déclassée dans le patrimoine communal par arrêté du Département en date du 30 octobre 2015. Le plan d'alignement lié à cette voirie a été transmis à la commune.

Annexes du PLU :

La Collectivité prend note de cette évolution. Les annexes du PLU citent ainsi le déclassement de cette voirie départementale. La liste des Servitudes d'Utilité Publique pourrait mentionner la liste des voies communales concernées par l'emprise de cette ancienne voie départementale et soumise au plan d'alignement (en tout ou partie) :

- Rue de la Paix ;
- Rue du 11 Novembre ;
- Rue de la Gare.

La Collectivité apporte ces modifications dans les Annexes du PLU et complète le Rapport de Présentation afin de mentionner le déclassement de cette voirie départementale.

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

295

Les observations du public et les thèmes abordés par le Commissaire Enquêteur sont évoqués ci-après. Les réponses de la Collectivité sont apportées pour chaque point.

Le Rapport et les Conclusions du Commissaire Enquêteur reprennent l'avis des Personnes Publiques Associées et consultées : voir modifications mineures exposées ci-avant et apportées au dossier de PLU approuvé par la Collectivité.

Le Commissaire Enquêteur a émis un UN AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme assorti de 3 recommandations auxquelles la Collectivité a répondu (voir ci-après).

RAPPORT DE PRESENTATION – DOCUMENT A

22^{ème} thème relatif à la cessation d'activité du site VIVESCIA (ICPE) de Sept-Saulx.

Pendant l'enquête, la DDT 51 a transmis à la commune la Notification de la cessation d'activité du site VIVESCIA

Or, le projet de règlement et le Rapport de présentation sont "impactés" par le site VIVESCIA qui a cessé son activité (ICPE) le 21 février 2021.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Dans l'état actuel, la notification de cessation d'activité de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ne constitue pas un acte témoignant de la désaffectation du site et de la suppression de l'activité, de la disparition des substances entreposées et générant de potentiels risques... qui justifiaient l'instauration de la zone d'isolement communiquée par l'Etat et reportée sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme du PLU. Ainsi **la Collectivité maintient le périmètre tel que reporté dans le PLU et les dispositions réglementaires afférentes.**

Face à cette situation et dans l'éventualité d'un changement d'usage et d'activité du site actuel, la Collectivité précise que des procédures d'évolution du PLU sont prévues par le Code de l'Urbanisme et permettraient, le cas échéant, d'adapter la vocation de ce secteur de la commune.

La Collectivité mentionne cette notification dans le rapport de Présentation du PLU mais maintient la réglementation de cette zone UX située en bord de canal.

23^{ème} thème relatif aux corridors de biodiversité

Les corridors continus (à préserver) et discontinus (à conforter) sont respectivement accompagnés d'orientations qui s'inscrivent en complémentarité du règlement. Les opérations, travaux et constructions doivent être compatibles avec celles-ci (REF : document OAP).

Or, des corridors figurant sur « *le schéma des principes d'aménagement* » (document OAP/ page 7) ne sont pas cohérents avec des corridors représentés sur les schémas du Rapport de présentation et de la Notice de présentation. A savoir :

- Sur le schéma de la page 7 du document OAP, un corridor discontinu d'échelle locale avec l'indication « vers Prosnès » est situé au Nord-Est du lieu-dit « La Grande Glageolle » entre la zone A et l'EBC en zone N.
Sur le schéma de la page 127⁽¹⁾ du Rapport de présentation et celui de la page 19⁽²⁾ de la Notice de présentation, ce corridor n'existe pas.
Sur le schéma de la page 171⁽³⁾ et celui de la page 219⁽⁴⁾ du Rapport de présentation, ce corridor est continu et donc d'échelle régionale (d'autres orientations s'appliquent).

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

296

- Sur le schéma de la page 7 du document OAP, un large corridor d'échelle régionale est représenté en zone N (boisée) à environ 1000-1500 m au Sud-Ouest de la D35 et parallèle à celle-ci.
Sur le schéma des pages 171 et 219 du Rapport de présentation, ce large corridor n'existe pas.
Sur le schéma de la page 127 du Rapport de présentation et celui de la page 19 de la Notice de présentation, ce corridor de biodiversité d'échelle régionale est tracé à un autre endroit : en limite Nord-Est des espaces boisés de Sept-Saulx, à hauteur de la D35.
- Sur le schéma de la page 7 du document OAP, un corridor discontinu est situé en zone A au Sud-Est du lieu-dit « Champagny » entre la limite Sud-Ouest de la zone boisée du lieu-dit « Mont Mourmelon » et la ripisylve de la Vesle.
Sur le schéma de la page 127 du Rapport de présentation et celui de la page 19 de la Notice de présentation, ce corridor se trouve à un autre emplacement : à hauteur de la D8, entre les abords Sud de Sept-Saulx et la partie Sud-Ouest de la zone boisée du lieu-dit « Mont Mourmelon ».
Sur le schéma des pages 171 et 219 du Rapport de présentation, ce corridor n'existe pas.
- Sur le schéma de la page 7 du document OAP, un corridor discontinu (d'échelle locale) est situé en zone A au Sud-Est du territoire de Sept-Sault entre la ripisylve bordant la Vesle et le canal.
Sur le schéma des pages 127, 171 et 219 du Rapport de présentation et de la page 19 de la Notice de présentation, ce corridor est continu (d'échelle régionale/ d'autres orientations s'appliquent).
- Sur le schéma de la page 7 du document OAP, de celui de la page 127 du Rapport de présentation et de la page 19 de la Notice de présentation, un corridor discontinu orienté Nord-Est / Sud-Ouest est tracé entre les EBC au Sud-Ouest du canal et la limite Sud-Ouest du Territoire de Sept-Saulx au lieu-dit « Le Revers du Mont Saint Laurent ».
Sur le schéma des pages 171 et 219 du Rapport de présentation, ce corridor discontinu, orienté Nord-Est / Sud-Ouest, est représenté entre la limite Nord-Est du territoire de Sept-Saulx au lieu-dit « La Grande Glageolle » et la limite Sud-Ouest du Territoire de Sept-Saulx au lieu-dit « Le Revers du Mont Saint Laurent ». Il traverse tout le territoire de Sept-Saulx.
- Sur le schéma de la page 7 du document OAP, de celui de la page 127 du Rapport de présentation et de la page 19 de la Notice de présentation, un corridor discontinu est tracé au Nord-Ouest du territoire de Sept-Saulx, entre le Château et la zone boisée du lieu-dit « Les Terres Saint-Rémi ».
Sur le schéma des pages 171 et 219 du Rapport de présentation, ce corridor discontinu n'existe pas.

Remarques :

- (1) et (2) : ces deux schémas intitulés « *Les enjeux environnementaux territorialisés de Sept-Saulx* » sont identiques mais certains corridors sont différents de ceux des schémas (3) et (4).
- (3) et (4) : ces deux schémas aussi intitulés « *Les enjeux environnementaux territorialisés de Sept-Saulx* » sont identiques mais certains corridors sont différents de ceux des schémas (1) et (2).
- Seuls, les corridors tracés sur le petit schéma de la page 93 du Rapport de présentation sont identiques à ceux du document OAP (page 7).

De plus, sur la cartographie du SRCE de Sept-Saulx (REF : site internet DREAL Grand Est/ SRCE Champagne-Ardenne), un corridor écologique, orienté Nord-Ouest/ Sud-Est, est représenté par un symbole linéaire de largeur fixe et de bordure floue, qui passe en limite Nord-Est des espaces boisés de Sept-Saulx (hauteur D35).

Sur le schéma de la page 7 du document OAP, ce corridor continu n'est pas tracé au même endroit. Il est situé à environ 1000-1500 m au Sud-Ouest de la D35.

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

297

Quelle est la justification de cet écart ? (selon la DREAL Grand Est : « la prise en compte du SRCE par un document d'urbanisme laisse une latitude locale vis-à-vis des orientations du SRCE, à condition de pouvoir justifier de l'intérêt des écarts décidés »).

En outre, la page 191 (colonne « OAP Théma. ») du Rapport de présentation indique : « [...] Les corridors d'échelle locale (représentés sur le schéma ci-contre) sont à maintenir [...] ».

Or, il n'y a pas de « schéma ci-contre ».

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Le PLU de SEPT-SAULX n'a pas à être directement compatible avec le SRADDET (et donc le SRCE qu'il intègre), dans la mesure où le territoire communal est couvert par le SCoT de la région rémoise dit « intégrateur » (Article L4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales) avec lequel le PLU se doit d'être directement compatible.

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration de l'état initial de l'environnement (EIE) ont conduit à déterminer les principaux enjeux environnementaux et à les territorialiser à l'échelle communale et à les observer au-delà du finage de la commune. Une déclinaison locale de la Trame Verte et Bleue (TVB) a ainsi identifié des corridors écologiques que le PLU souhaite préserver. Il s'agissait notamment de traduire au mieux le corridor écologique multi-trame identifié à l'échelle régionale par le SRCE. A cet endroit, nous pouvons distinguer des enjeux liés aux milieux boisés denses et continus plus particulièrement au Sud de la RD35 et des milieux à dominante ouverts au Nord de cette voie, où sont dispersés un certain nombre de boisements de surfaces variables. Ainsi, le schéma porté aux OAP a souhaité différencier ces trames ouvertes et boisées, leur valeur écologique étant indissociable et les identifier individuellement pour une meilleure compréhension.

Même s'ils suivent un axe parallèle à la RD37 où, finalement, les liens écologiques à trouver entre les différents ensembles de milieux naturels (plaine au Nord Est et vallée de la Vesle au Sud-Ouest) sont plus particulièrement notables en franges Nord et Sud du territoire communal.

De même, les liens entre la vallée de la Vesle et le canal ne peuvent être sous-estimés et doivent être indiqués.

Cette représentation de la TVB est schématique, le caractère continu ou discontinu qualifie les corridors de par la densité du milieu pris en référence (boisements, milieux humides, ouverts...). L'appellation la plus adaptée a été retenue dans le schéma de la TVB locale tout en s'appuyant sur les enseignements en matière de fonctionnement écologique du territoire présentés par le SRCE. Mais, comme le précise la DREAL, « ses éléments ne peuvent en aucun cas être « zoomés » à une échelle plus grande, ni « projetés » sur une carte plus précise : définis au 1/100 000ème, ils ne peuvent être utilisés qu'à cette échelle. » (source : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/>). En revanche, l'échelle de travail du PLU est nécessairement près de 10 fois plus grande, justifiant les adaptations locales retenues par la Collectivité... Cette situation illustre ainsi la nécessaire évolution en terme de choix que la Collectivité a mené entre la réalisation de l'EIE, puis la définition des enjeux, la prise en compte du SRCE et enfin la traduction dans les OAP dont l'opposabilité suit le principe de compatibilité, adapté à l'application des prescriptions liées à la TVB.

La mention inutile en p191 est supprimée.

La Collectivité apporte ces précisions dans le Rapport de Présentation du PLU.

31^{ème} thème relatif au Rapport de présentation (Monuments historiques)

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

298

Le Rapport de présentation ne cite pas la création d'un PDA. Il indique :

- page 66 : « [...], les périmètres de 500 m sont en cours de modification ».
- page 162 : « Ce périmètre de protection des abords du Monument Historique est en cours de modification, d'adaptation par l'ABF ».

La Note de l'UDAP 51 relative à la proposition de création d'un PDA ayant été transmise après l'arrêt du projet de PLU, le Rapport de présentation devrait être actualisé pour expliquer le tracé retenu pour établir le PDA et les règles qui y sont applicables (le PDA sera annexé au PLU).

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte les éléments d'information suivants dans la partie « Justification des dispositions du PLU » du rapport de Présentation :

« La loi LCAP du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de création, à l'architecture et au patrimoine appliquée par le Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 prévoit le remplacement des traditionnels périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques par des périmètres délimités des abords (PDA), plus adaptés à la réalité et aux enjeux de terrain (articles R.621-92 à R.621-95 du Code du patrimoine).

Les abords des monuments historiques désignent les périmètres de protection autour des monuments historiques, dans lesquels tout projet de travaux, d'aménagement ou de construction public et privé est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'ABF doit notamment juger si les projets ne portent pas atteinte à la conservation et la mise en valeur du monument historique. Ce périmètre correspond par défaut à un cercle d'un rayon de 500 m autour du monument.

A l'occasion de l'élaboration du PLU, la création d'un Périmètre Délimité des Abords a été proposée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en application de l'article L.621-31 du Code du Patrimoine et de l'article R.132-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette proposition de périmètre délimité des abords s'adapte à la réalité du tissu urbain et de ses enjeux d'évolution et de valorisation. Elle s'appuie sur des limites parcellaires et d'inclut les deux monuments historiques concernés dans le même périmètre : l'église Saint-Basle et le Château de Sept-Saulx avec son parc.

Suite à l'enquête publique unique menée en 2021 sur les dossiers de PLU et de PDA, la décision de création des Périmètres Délimités des Abords devra être prise par arrêté du préfet de région. Le tracé de ces périmètres sera ensuite annexé au Plan Local d'Urbanisme approuvé par mise à jour des annexes (servitudes d'utilité publique AC1), postérieurement à l'approbation du PLU par la Collectivité.

Ainsi, le Périmètre Délimité des Abords en projet au titre de la protection des monuments historiques a aidé à la délimitation de la zone urbaine « centre-ancien » (UC). »

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – DOCUMENT C

299

26ème thème relatif aux observations secondaires figurant dans l'avis de l'Etat - 8ème observation secondaire de l'Etat – 3ème recommandation du Commissaire Enquêteur

OAP sectorielles

Il serait opportun de préciser l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux secteurs AU

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité introduit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ; les modifications sont présentées en réponse aux avis de la Chambre d'Agriculture mentionnées et de l'Etat ci-avant dans le présent chapitre du Rapport de Présentation.

16ème observation : M. et Mme XXX (lettre du 1er mars 2021 avec une pièce jointe/ page 18 du document OAP) et 2ème recommandation du Commissaire Enquêteur

M. et Mme XXX indiquent : « D'autre part, nous vous amenons à poser la question suivante: et si par malheur un véhicule venait à percuter le côté de la maison où sont les 2 chambres et qu'il y a des victimes, qui sera responsable de ce drame? »

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Le PLU a programmé l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Porte de Vesle Bis ». Même inscrits en zone à urbaniser, ces terrains sont privés et l'urbanisation effective dépendra de l'intention des propriétaires et/ou des aménageurs futurs de la zone.

La Collectivité a retenu ce scénario de développement urbain sans méconnaître les enjeux de sécurité et de salubrité publiques, ainsi que la préservation du cadre de vie des habitants.

Ainsi la Collectivité complète une orientation dans les OAP sectorielles concernant le secteur « Porte de Vesle bis » comme suit : « Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et aménagés de manière à répondre aux exigences de sécurité et au confort des différentes catégories d'usagers ainsi que des riverains. »

1er thème relatif aux OAP thématiques

La délimitation des trois OAP thématiques n'est pas traduite dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme. Les précisions apportées par les OAP sont peu précises.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

L'ensemble des 3 OAP thématiques s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. **Cette information est donc rappelée en légende des documents graphiques du règlement d'urbanisme et le périmètre est précisé dans les OAP (Document C du PLU).**

24ème thème relatif aux « voies à aménager » des OAP sectorielles « Village Sud » et « Porte de Vesle bis »

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

300

Les schémas « les principes d'aménagement » (pages 22 et 24 du document OAP) ne sont pas cohérents avec le schéma de la page 18 du document OAP.

En effet, sur le schéma de la page 22 et celui de la page 24, la « voie à aménager » Nord-Est/Sud-Ouest (flèche rouge discontinue) n'a pas de sortie sur le chemin de la Voïette mais se termine sur une « place de retournement », alors que sur le schéma de la page 18, pour les deux OAP sectorielles, il s'agit de « chemin à créer » (petite flèche violette discontinue) rejoignant le chemin de la Voïette (à aménager).

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Les principes d'aménagement retenus dans les OAP de secteurs à urbaniser ne prévoient pas de sortie de voirie interne vers le chemin de la Voïette. **La Collectivité met en cohérence le schéma présent en page 18 avec les schémas d'aménagement relatifs à chaque zone à urbaniser (p22 et 24) en rectifiant le tracé des voies à aménager.**

REGLEMENT D'URBANISME (ECRIT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES)

1^{ère} observation : M. et Mme XXX (observation écrite sur le registre d'enquête) **et 1^{ère} recommandation du Commissaire Enquêteur**

M. et Mme XXX demandent la surface maximum d'un abri de jardin en zone UC dans "les espaces de jardins à maintenir".

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Le règlement écrit du PLU arrêté n'impose pas de caractéristiques particulières pour les abris de jardin. Toutefois, le règlement d'urbanisme littéral du PLU précise qu'ils « ne doivent en aucun cas accueillir des biens ou des équipements sensibles au regard de l'aléa crue potentiel ». Le Rapport de Présentation explique qu'il s'agit « d'éviter de nouvelles implantations, seules les constructions légères sont admises de type « abris de jardins » afin de limiter l'exposition aux risques des ménages ». Ces précisions sur l'esprit de la règle renseignent sur la nature et la densité des constructions qui seraient autorisées dans ces « espaces de jardins à maintenir ».

Afin de clarifier cet objectif, la Collectivité inscrit une emprise au sol maximale à respecter de 20 m² maximum (inférieur ou égal à 20 m²). Le règlement d'urbanisme littéral est complété par un article mentionnant en zone UC : « Dans les secteurs identifiés sous forme d' « Espaces de jardin à maintenir » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m², cumulée par unité foncière. »

2^{ème} observation : M. XXX (lettre avec pièce jointe)

M. XXX indique que ses parcelles AB 169 et AB 31 lieu-dit "Le Ventillon" étaient classées en zone UD (constructible) au POS de la commune de Sept-Saulx, approuvé le 02/11/1999.

Il est très surpris de leur déclassement pour risque d'inondation, car il habite depuis 88 ans à Sept-Saulx et n'a jamais vu d'inondation dans ces terrains.

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

301

Il « espère qu'il s'agit simplement d'une erreur ou d'une confusion avec les terrains situés à proximité, de l'autre côté du CD37, classés en nature de "MARAIS" lieu-dit "LES BIERES", en dénivellation de plusieurs mètres par rapport à ses parcelles classées en nature de "TERRE".

Il précise que la parcelle AB 169 a fait l'objet d'une donation à sa fille le 28 décembre 2012 et que « le montant de cette donation sera pris en compte au moment de la succession, pour un coût supérieur à la valeur du bien déclassé, avec toutes les conséquences sur le plan financier ».

M. XXX conclut : « Pour toutes ces raisons, je demande que ce terrain non inondable reste classé conformément à l'ancien POS de la commune ».

Remarques du commissaire enquêteur :

- un acte notarié, joint à la lettre, confirme les déclarations de M. XXX ;
- un baraquement existait sur la parcelle AB169. Celui-ci a été démonté en 1972 car il était régulièrement squatté.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Ce secteur était classé en zone urbaine au Plan d'Occupation des Sols (POS), caduc depuis le 27 mars 2017.

La Collectivité précise qu'il n'est pas possible de se prévaloir d'un droit acquis au maintien d'un classement résultant du précédent document d'urbanisme réglementaire, aujourd'hui caduc en application de la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Dans le cadre de l'avis sur le PLU arrêté, la Chambre d'Agriculture, l'Etat ainsi que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont tous les trois émis un avis défavorable quant au classement de ce secteur de la commune en secteur Nh (permettant la création et l'extension de constructions destinées à l'habitation et la réalisation d'annexes). L'Etat a notamment mentionné plusieurs observations :

- Le secteur Nh est non bâti pour 2/3 (notamment sur les parcelles citées par le requérant), aucun projet ne justifiant ce dimensionnement. Ici, il ne s'agit pas d'un secteur de densification mais plutôt d'un secteur d'extension urbaine ;
- L'incohérence entre le choix opéré par la Collectivité dans le règlement du PLU arrêté et les objectifs fixés dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : préservation de la biodiversité, protection des espaces naturels sensibles. En effet, les parcelles concernées susvisées sont situées en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II, concernées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Elles sont impactées par l'ala inondation par débordement de la Vesle (lit majeur et lit moyen) tel que mentionné sur la carte hydrogéomorphologique transmise par l'Etat dans le cadre du Porter à Connaissance. Cette carte est mentionnée en page 107 du Rapport de Présentation du PLU arrêté.

Dans ces circonstances, ces Personnes et instance publiques ont demandé à la Collectivité de réduire ce secteur Nh au seul bâti existant, les emprises restantes étant à classer en zone naturelle ; la Collectivité suit cette proposition, soit réduire le secteur Nh et classer les parcelles susvisées en zone N dans laquelle la création de nouvelles habitations et annexes ne sont pas admises.

2^{ème} thème relatif aux caractéristiques spécifiques du bâti existant (Règlement écrit)

Afin de mieux prendre en compte les caractéristiques spécifiques du bâti existant en zones urbaines mixtes (UC et UD), lorsqu'une construction nouvelle s'implante en mitoyenneté d'une construction existante dépassant la hauteur fixée, le dépassement de la hauteur maximale pourrait être autorisé jusqu'à

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

302

concurrence de la hauteur de cette construction existante, que cette dernière soit implantée en limite séparative de la construction nouvelle ou sur le même terrain.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte la modification du règlement comme suit : « Règlement de la zone UC et UD – article Volumétrie - Hauteur maximale des constructions, bâtiments et installations :

UC 2.2.2.3 / UD 2.2.2.4. Lorsqu'une construction nouvelle s'implante en mitoyenneté d'une construction existante dépassant la hauteur fixée, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. »

3^{ème} thème relatif au stationnement (Règlement écrit)

Réglementer le stationnement pour la sous-destination « bureaux » : 1 place pour 50 m², comme pour les commerces. De plus, l'application de ces règles demanderait à être clarifiée : l'application par « tranches » de m² semble souhaitable.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte la rédaction suivante : « Zones UC, UC, UX et AU : Article - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement :

- **Pour les constructions à destination commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface commerciale**
- **Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. »**

4^{ème} thème relatif au secteur UD¹ (Règlement écrit)

L'arrêté préfectoral n'autorise que l'extension limitée de l'existant (pas de constructions nouvelles) à l'intérieur du périmètre rapproché des captages. Mais le périmètre rapproché ne concerne qu'une partie du secteur UD¹. Il serait nécessaire de préciser que hors périmètre rapproché, les annexes sont autorisées (et supprimer le terme peu précis de « constructions légères »). Sur l'ensemble du secteur UD¹, ne seraient autorisées que l'extension des constructions existantes, et de plus, hors périmètre rapproché, la construction d'annexes.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte la rédaction suivante :

Article UD 1.2.6. Secteur C : « Sont autorisées, sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement d'urbanisme (et notamment de l'article 2.2) et de l'arrêté préfectoral du 05 décembre 1989 relatif à la protection du captage situé au lieudit « Le Village Sud » :

- **L'extension limitée des constructions existantes ;**
- **La construction d'annexes en dehors du périmètre de protection rapproché du captage « village sud » tel que mentionné sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU (Document E1a). »**

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

303

5^{ème} thème relatif à la cohérence des documents (Règlement écrit)

Il convient d'assurer la cohérence entre le Rapport de Présentation et le Règlement écrit :

comme le précise le Rapport de présentation, « les surfaces de plancher habitable sont autorisées sous conditions de satisfaire les besoins de surveillance des établissements ». Le Règlement écrit serait donc à modifier.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte la rédaction suivante :

Article UX 1.2 « Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. »

6^{ème} thème relatif aux édifices de grande hauteur (Règlement écrit)

Prendre en compte les édifices de grande hauteur (ICPE) en zone UX :

le point le plus haut de la construction est fixé à 15 m. Certaines constructions et installations dépassent d'ores et déjà ces limites fixées. Il apparaît nécessaire de pouvoir fixer des règles alternatives favorisant une meilleure insertion dans le contexte. Il s'agirait de prendre en compte l'existant afin de répondre à d'éventuels besoins d'évolution des constructions et installations d'activités présentes.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte la rédaction suivante :

Article UX « 2.2.2.5. Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur maximale fixée ci-avant, il est possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante. »

7^{ème} thème relatif au stationnement des vélos (Règlement écrit)

Selon l'article L151-30 du code de l'urbanisme, « lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation [...] ».

L'application de cette disposition est effective en zones UC, UD et AU mais a été omise en zone UX. Il s'agirait de corriger cette erreur matérielle en transposant en zone UX les prescriptions retenues pour les autres zones.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte la rédaction suivante :

Article 2.5 Stationnement : « 2.5.1.5. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place pour 10 logements. »

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

304

8^{ème} thème relatif aux aires de stationnement en commun en zone AU (Règlement écrit)

Les normes en matière de stationnement à créer sont inscrites afin de répondre aux besoins des ménages présents ou qui s'installeront sur la commune dans l'avenir (besoins internes). Il s'agit également de prendre en compte les besoins générés par les visiteurs dans une logique de besoins liés aux logements à créer mais aussi en lien avec le développement touristique projeté. La gestion du stationnement est nécessaire pour assurer de bonnes conditions de circulation. Ainsi en zone AU, il est prévu la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires en commun. Ces dispositions constituent des normes à respecter et ne devraient pas être inscrites dans les OAP. Il est souhaitable de déplacer ces prescriptions dans le règlement d'urbanisme.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte la rédaction suivante :

Article 2.5 Stationnement : « 2.5.1.3. Une ou des aires de stationnement doivent être prévues en parking commun au cœur de chaque opération d'aménagement, à hauteur au minimum de 0,5 place par logement. »

9^{ème} thème relatif au secteur Nlzh (Règlement écrit)

Ce Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) est défini au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Selon l'alinéa 5 de cet article, le règlement précise les conditions de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il est donc souhaitable que les règles d'emprise au sol maximale à respecter définies pour le secteur NI s'appliquent également par analogie au secteur Nlzh où ces dispositions particulières ont été omises.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte la rédaction suivante :

Article Volumétrie – Emprise au sol maximale des constructions : « Dans les secteurs NI et Nlzh : 2.2.1.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière (ou dans les limites du secteur considéré /constructible quand l'unité foncière excède celui-ci). »

10^{ème} thème relatif à la Vesle et ses bras (Règlement écrit)

La Vesle et les bras de ce cours d'eau ont été identifiés afin d'imposer un recul minimal des constructions et installations. Le règlement du PLU arrêté précise que le linéaire de boisements en bordure (ripisylve) de la « Vesle à protéger » à maintenir sont identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme. Toutefois, les documents graphiques du règlement d'urbanisme ne mentionnent pas cette prescription spécifique.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

A défaut d'éléments cartographiques précis identifiant le linéaire de boisements concernés, cette référence aux documents graphiques présente à l'article 2.4.4 du règlement d'urbanisme écrit (Document D1) de la zone N, est supprimée. Pour autant, les boisements de la vallée de la Vesle sont protégés par différents dispositifs complémentaires : Espaces Boisés Classés à conserver (art. L113-1, éléments de paysage à préserver (L151-23), classement en zone naturelle...

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

305

11^{ème} thème relatif au terme « acrotère » (Règlement écrit)

Dans l'article relatif à « l'implantation des constructions sur une même propriété », l'emploi du terme « acrotère » est erroné pour désigner le point le plus haut comme référence à la hauteur maximale à respecter. Le schéma d'illustration inséré dans le règlement indique bien qu'il s'agit de l'égout du toit et non pas seulement l'acrotère.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Cette erreur matérielle est rectifiée afin de mentionner la référence à l'égout du toit dans le texte.

12^{ème} thème relatif à la « hauteur maximale des constructions, bâtiments et installations » (Règlement écrit)

Dans l'article relatif à la « hauteur maximale des constructions, bâtiments et installations », au sein de différentes zones du PLU, il est précisé que la mesure de la hauteur maximale se fait, au point le plus haut, à l'acrotère ou à l'égout du toit. Or, la hauteur maximale à respecter est parfois fixée au faîtage de la construction.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Cette erreur matérielle est corrigée par l'insertion du terme « faîtage » dans la définition de la mesure de la hauteur de la construction.

13^{ème} thème relatif « aux simples illustrations » (Règlement écrit)

Au titre de l'alinéa 3 de l'article R151-11 du code de l'urbanisme, les schémas contenus dans le règlement constituent de simples illustrations. Toutefois, au sein de différents articles de plusieurs zones du PLU, ils précisent en légende le point le plus haut pris en référence dans le calcul de la hauteur de la construction.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La règle écrite est modifiée : il est précisé que la hauteur est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction considérée.

14^{ème} thème relatif aux règles relatives « aux conditions de desserte et d'accès aux terrains » (Règlement écrit)

Au sein de différentes zones du PLU, les règles relatives « aux conditions de desserte et d'accès aux terrains » sont accompagnées par un schéma non contraignant mais dont la représentation graphique semble en contradiction avec les normes écrites fixées. La référence aux limites séparatives constitue un point de référence supplémentaire en zone UX.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité corrige ces erreurs matérielles. Ce schéma est supprimé afin d'éviter toute mauvaise interprétation de la règle. Il en est de même pour la rédaction spécifique de la zone UX, la référence aux limites séparatives étant supprimée.

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

306

15^{ème} thème relatif au schéma illustrant la règle relative « au recul des constructions par rapport aux limites séparatives » (Règlement écrit)

Le schéma illustrant la règle relative « au recul des constructions par rapport aux limites séparatives » peut porter à confusion.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Le schéma d'illustration est supprimé pour l'ensemble des zones concernées. La règle écrite est maintenue.

16^{ème} thème relatif aux zones A et N (Règlement écrit)

En zone agricole et en zone naturelle, le règlement d'urbanisme écrit mentionne l'obligation de consultation du guichet unique pour tous travaux. Or, la servitude d'utilité publique s'applique plus particulièrement dans un périmètre plus restreint et le long de l'axe de la canalisation.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Le règlement d'urbanisme fera référence aux Annexes E1 du PLU où sont mentionnées des informations complémentaires détaillant les effets de cette servitude d'utilité publique (I1bis).

17^{ème} thème relatif aux périmètres rapprochés des captages d'eau potable en zone N (Règlement écrit)

Le règlement d'urbanisme du PLU prévoit des dispositions particulières dans les périmètres rapprochés des captages d'eau potable respectifs.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

En zone N, il sera fait référence au contenu des arrêtés préfectoraux de protection des aires de captage, annexés au PLU.

18^{ème} thème relatif aux clôtures (Règlement écrit)

« Les clôtures sont facultatives et soumises à autorisation ». Seule la délibération de la Collectivité compétente peut imposer aux clôtures un régime de déclaration préalable. Il serait souhaitable de supprimer cette mention du règlement écrit

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Seule une délibération de la Collectivité compétente peut imposer aux clôtures un régime de déclaration préalable. Cette mention du règlement écrit est supprimée.

19^{ème} thème relatif aux plans de zonage (erreurs)

A6) ADAPTATIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

307

Des erreurs topologiques sont recensées dans le secteur de la zone UX et de la zone AU « Porte de Vesle Bis ». Les limites de zones, d'emplacement réservé n°1, de l'EBC à conserver (compris dans la zone UX) ne reprennent pas ponctuellement les limites cadastrales de référence. Il en est de même pour le secteur UD¹.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

Les documents graphiques du règlement d'urbanisme sont corrigés afin de reprendre les bonnes délimitations, notamment pour l'emplacement réservé n°1, la zone AU et la zone UX (y compris l'EBC) mais aussi le secteur UD1. Le tableau des surfaces des différentes zones et secteurs du PLU (et leur mention dans le Rapport de Présentation) sont mis à jour.

20^{ème} thème relatif aux plans de zonage (sentes)

Les sentes à conserver sont identifiées en application de l'Art. L151-38 du code de l'urbanisme. Toutefois, cet article ne semble pas constituer le bon outil législatif pour répondre à l'objectif poursuivi.

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La Collectivité apporte cette modification au règlement et recourt à l'article L151-19 pour l'identification de ces sentes. « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les (...) espaces publics, (...) à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

21^{ème} thème relatif à la légende des plans de zonage

La légende des documents graphiques fait référence à des articles parfois erronés (mise à jour à faire, dénominations à mettre en cohérence avec leur appellation dans le Règlement écrit, ...).

Réponse de la Communauté urbaine du Grand Reims

La légende est mise à jour afin de corriger ces erreurs matérielles, illustrer les périmètres nouvellement reportés (périmètres d'isolement et des OAP thématiques). Pour plus de cohérence avec le règlement, la dénomination des prescriptions réglementaires reportée en légende des plans de zonage est mise en cohérence avec leur appellation dans le règlement écrit.

