

PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de :

SEPT-SAULX

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

B



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

**PLU – COMMUNE DE SEPT-SAULX /// PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE GÉNÉRAL

B0. PRÉAMBULE.....	3
La définition d'un projet pour le territoire	4
L'intérêt général du PLU	4
B1. AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT	5
B2. ORIENTATIONS DU PROJET	7
1) Satisfaire les besoins des hommes et des activités.....	8
1.1. Favoriser la mixité sociale et générationnelle de notre village vecteur de cohésion sociale	8
1.2. Soutenir les activités économiques locales vectrices d'emplois et de services	9
1.3. Valoriser les échanges et la mixité fonctionnelle vectrice de lien social.....	9
2) Gérer durablement le territoire.....	10
2.1. Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé.....	10
2.2. Protéger les milieux agro-forestiers et naturels (biodiversité associée)	11
2.3. Réduire les pressions exercées sur les ressources	12
3) Conjuguer valorisation patrimoniale et développement touristique	13
3.1. Améliorer l'accessibilité de notre territoire	13
3.2. Préserver les paysages.....	14
3.3. Promouvoir le développement touristique et le patrimoine culturel	14
4) Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain	15

SOMMAIRE GÉNÉRAL

2

PRÉAMBULE

BO

B0) PRÉAMBULE

4

La définition d'un projet pour le territoire

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.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du P.A.D.D., l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les 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.

Comme l'ensemble du PLU, le P.A.D.D. s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, et 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 ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.

C'est une **VISION GLOBALE** du développement, pour un bien-être de l'Homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un **IMPERATIF**, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales



L'intérêt général du PLU

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permet à la collectivité de définir son urbanisation.

Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers.

AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT

B1

B1) AXES STRATÉGIQUES

6

« DEVELOPPONS DURABLEMENT NOTRE TERRITOIRE AFIN DE CONFORTER NOTRE ATTRACTIVITE TERRITORIALE »

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, récréative, 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 vecteur d'attractivité (urbain et architectural, naturel, culturel et paysager...);
- **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, dégradations des milieux...) et en améliorant l'accessibilité de la commune pour tous (Personnes à Mobilité Réduite, jeunes, touristes...).
- **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'échange; 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.); prendre en compte les opportunités de développement touristique liés 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 :



ORIENTATIONS DU PROJET

B2

B2) ORIENTATIONS DU PROJET

8

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- village¹ attractive à son échelle. Que ce soit d'un point de vue résidentiel ou 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 par les fonctions résidentielles et économiques exercées par la commune, en favorisant la mixité (fonctions, générationnelle...), constitue un axe stratégique de développement à mettre en œuvre sur le territoire.



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

Prévoir des potentialités d'accueil à vocation d'habitat que ce soit sous la forme d'une production de logements neufs ou par renouvellement urbain (réhabilitation, rénovation du parc ancien) afin de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages et les maintenir sur place.

1.1.2. Prendre en compte le parcours résidentiel des ménages ainsi que les évolutions sociétales² répondant aux besoins de la population (actuels et futurs)

Produire une offre diversifiée de logements que ce soit dans leur nature (location/ accession) ou dans leur forme (diversité des formes urbaines, du parcellaire...) afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages.

La production de **logements adaptés aux besoins spécifiques des habitants**, comme la problématique d'adaptabilité des logements due à la perte d'autonomie par exemple, est à favoriser sur le territoire.

¹ Schéma de cohérence territorial

² Desserrement des ménages, vieillissement, décohabitation...

B2) ORIENTATIONS DU PROJET

1.2. Soutenir les activités économiques locales vectrices d'emplois et de services

1.2.1. Répondre aux besoins des activités économiques existantes

Créer les conditions favorables aux évolutions des activités existantes afin de maintenir les activités locales sur le territoire (artisanales, activités de services, agricoles...).

Le développement des commerces, services de proximité et des activités artisanales doit être accompagné et valorisé (source de richesse et d'animation de la vie locale).

1.2.2. Redynamiser la zone d'activités artisanales et permettre l'accueil de nouvelles activités

Permettre le développement des activités existantes dans la zone et l'accueil de nouvelles entreprises dans un souci de complémentarité de l'offre afin de pérenniser le secteur d'activités.

Le déploiement d'un réseau numérique (internet/mobile) comme le levier de développement à destination des entreprises locales est à accompagner.

1.2.3. Prendre en compte les besoins de l'activité agricole et forestière

Tenir compte des besoins de développement et d'implantation des exploitations (agricoles et forestière) en préservant les espaces ressources structurants notamment et en **veillant aux bonnes conditions d'exploitation que ce soit en matière de circulations ou de stockages.**

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

L'installation des services et commerces de proximité notamment de quotidienneté est favorisée au sein du centre bourg afin de valoriser la vie et les échanges locaux.

Support des activités récréatives et de loisirs mais également « sociale » 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.

La mixité fonctionnelle doit 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.

B2) ORIENTATIONS DU PROJET

10

1.3.2. Poursuivre l'animation de la vie locale par la valorisation des espaces et des équipements publics.

Accompagner les activités associatives et les services à destination des différents publics (petite enfance, enfance, adolescence, personnes âgées ...) par la création des nouveaux lieux de vie favorisant les rencontres et les animations locales.

Améliorer la qualité des espaces publics existants notamment des espaces de rencontres et d'échanges (squares, place du village...) et la pratique de ces espaces en assurant leurs connexions par la programmation des équipements nécessaires comme les liaisons douces, les voiries, l'aménagement d'espaces de stationnement, d'espaces publics d'accompagnement...

La fréquentation (des équipements publics et services à la personne) est optimisée, pour assurer le fonctionnement communal, par la recherche de la fluidité des parcours résidentiels et le renouvellement des classes d'âges.

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.



2.1. Planifier un développement urbain mesuré et maîtrisé

2.1.1. Prioriser le renouvellement urbain pour modérer la consommation des espaces

Privilégier la densification des espaces bâtis dans le cadre d'opérations de constructions, d'extension du bâti existant, visant à résorber les « dents creuses » (reconversion des îlots urbains sous dense, des friches ...) identifiées au sein du bourg afin de contribuer à la modération de la consommation des espaces.

Les aménagements futurs de la commune doivent permettre de **conserver la compacité du village** notamment sa morphologie historique en favorisant la réhabilitation des logements anciens et en anticipant les mutations en centre-bourg.

Maîtriser les extensions de l'urbanisation (en adéquation avec les besoins...) en continuité de l'espace urbain dans un souci d'optimisation des réseaux existants (AEP, réseaux d'énergies...) afin de lutter contre l'étalement urbain.

B2) ORIENTATIONS DU PROJET

11

2.1.2. Assurer un environnement sûr et sain à destination des habitants et des activités

Prenant en compte la nature des sols dans les choix de développement urbain afin de limiter l'exposition des habitants et des activités aux risques naturels par exemple (mouvements de terrain et inondations).

Il est également nécessaire de veiller à la compatibilité des usages et des formes d'urbanisation à proximité des espaces cultivés, des infrastructures et des activités sources de nuisances (ICPE³, silos...) ou de risques potentiels.

2.2. Protéger les milieux agro-forestiers et naturels (biodiversité associée)

2.2.1. Conserver les espaces agricoles et forestiers, ressources économiques et environnementales du territoire

L'agriculture (dont la sylviculture) façonne les paysages communaux, c'est une activité prégnante source de richesse qu'il convient de préserver en **inscrivant une réglementation adaptée permettant le maintien des espaces, ressources agricoles et forestières.**

Le développement urbain de Sept-Saulx doit **limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers et leur artificialisation.**

2.2.2. Protéger les espaces naturels sensibles, reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique

La commune dispose d'un capital naturel non négligeable à protéger caractérisé par le passage de la vallée de la Vesle (à la fois corridor écologique d'échelle régionale et réservoir de biodiversité d'échelle locale). Ainsi, **les habitats aquatiques et humides rivulaires les plus sensibles, notamment la Vesle et sa fausse rivière, son bras et les autres milieux humides présents dans la vallée (...) constituant la trame bleue locale doivent être protégés** afin d'assurer la qualité physico-chimique et biologique des milieux aquatiques.

Les espaces forestiers et prairiaux remarquables (ayant une importance écologique) offrant habitat, refuge, zone de chasse à la biodiversité locale...doivent également être protégés par une réglementation adaptée à l'enjeu de préservation. Ces espaces constituent la trame verte locale à préserver.

2.2.3. Offrir les conditions favorables au maintien de la biodiversité (faune/ flore).

Préserver les continuités écologiques notamment la trame boisée du territoire en profitant des espaces et éléments naturels, du tracé d'infrastructures existantes comme les bosquets sous les pylônes électriques, la ripisylve du canal et de la Vesle...

Favoriser le développement de la trame verte au sein des espaces agricoles par l'accompagnement paysager des nouvelles implantations de bâtiments ou la plantation de haies par exemple.

³ Installation classée pour la protection de l'environnement

B2) ORIENTATIONS DU PROJET

12

Les charmes locaux environnementaux existants dans l'espace urbain sont maintenus (jardins remarquables, vergers, espaces verts...) et développés afin de conforter la trame verte urbaine du village.

2.3. Réduire les pressions exercées sur les ressources

2.3.1. Protéger la ressource en eau (en qualité et quantité)

La commune dispose de deux captages d'eau sur le territoire. **Limiter l'artificialisation des sols dans les espaces urbains et favoriser l'infiltration des eaux pluviales** est primordial pour un remplissage de la nappe in situ (lorsque cela est possible).

Prendre en compte la vulnérabilité de la masse d'eau souterraine aux pollutions diffuses en poursuivant la protection des champs captants, en veillant aux implantations des projets ou nouvelles constructions, à la compatibilité des usages autorisés et en poursuivant la maîtrise de l'assainissement par exemple.

Protéger les espaces humides les plus sensibles jouant un rôle fondamental dans le cycle de l'eau comme les zones humides, les aires de protection de captage.

2.3.2. Tendre vers la sobriété énergétique des logements

Maîtriser les consommations énergétiques par le renforcement des performances énergétiques des constructions nouvelles et promouvoir le recours et la production d'énergies renouvelables sur le territoire.

Privilégier des formes urbaines plus compactes (répondant aux préoccupations environnementales et moins consommatrices), **l'architecture bioclimatique et encourager l'utilisation des matériaux et de principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique.**

2.3.3. Réduire les obligations de déplacements motorisés dans l'espace urbain (qualité de l'air)

Le contexte périurbain induit des ménages fortement dépendants de l'usage de la voiture individuelle sur le territoire. **L'accompagnement des politiques publiques en matière de déplacement et de développement des communications numériques permet de limiter les déplacements individuels** à terme et améliore l'accessibilité.

Créer un réseau de liaisons douces opérationnel permettant la connexion de l'ensemble des quartiers du village et l'accès sécurisé aux divers équipements et services.

Le rabattement des déplacements vers la gare est favorisé.

B2) ORIENTATIONS DU PADD

3) Conjuguer la valorisation patrimoniale et le développement touristique

13

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.



3.1. Améliorer l'accessibilité de notre territoire

3.1.1. Développer et sécuriser les circulations douces

Les circulations douces regroupent l'ensemble des modes de circulation actifs (dit « doux ») comme la marche à pied, le déplacement à vélo, à roller...

Poursuivre l'aménagement des espaces publics par la mise en œuvre du plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) et par la création d'un réseau fonctionnel des déplacements afin de réduire les obligations de déplacements motorisés et de promouvoir l'accessibilité des espaces et équipements publics par tous (notamment des personnes à mobilité réduite).

Sécuriser les déplacements de toute nature en poursuivant la réalisation d'aménagements spécifiques comme la réalisation d'aménagement pour réduire la vitesse en agglomération, l'aménagement de franchissements sécurisés ...

Dans le but d'assurer un réseau fonctionnel, les **liaisons douces doivent être organisées et connectées en direction du canal (voie verte potentielle) et plus largement vers les communes limitrophes.**

3.1.2. Gérer le stationnement des résidents et des visiteurs

Le niveau d'équipement en automobile des ménages est en hausse : prendre en compte les capacités de stationnement des équipements et services générateurs de déplacements pour **offrir des conditions de stationnement répondant aux besoins que ce soit des habitants ou des visiteurs**, dans les différents quartiers et secteurs d'activités.

B2) ORIENTATIONS DU PROJET

14

3.2. *Préserver les paysages*

3.2.1. **Conforter la composition urbaine du village contribuant à son caractère identitaire**

Sept-Saulx dispose d'un centre bourg dense et minéral à conserver, caractérisé par les éléments caractéristiques d'origine rurale observés, au travers de la densité du bâti, les caractéristiques architecturales de la Reconstruction d'après-guerre, la présence de fermes urbaines par exemple.

Les franges urbaines plus récemment urbanisées sont ouvertes et verdoyantes, caractérisées par la présence de maisons individuelles avec jardins. Le développement d'espaces de nature dans les milieux urbains, d'espaces verts d'accompagnements, de jardins, de plantations... est privilégié plus qu'ailleurs.

3.2.2. **Pérenniser le Grand Paysage et veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers**

L'appréciation des vues éloignées et du Grand Paysage est un enjeu de l'ensemble de la région naturelle de la Champagne Crayeuse. Les éléments d'appréciation du territoire comme les espaces agricoles, les linéaires de boisements, l'implantation du village, le château d'eau, le bâti ancien...sont préservés (composantes du paysage local).

Développer le traitement paysager des franges de l'urbanisation notamment sur les secteurs à forte sensibilité paysagère.

Veiller à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions (hauteur, densité, aspect extérieur...) dans leur environnement urbain, agricole ou naturel.

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**

L'offre d'activités de loisirs, d'hébergement et de restauration participe au développement économique local apportant services aux personnes et aux entreprises.

Soutenir les activités existantes à l'œuvre sur le territoire comme le parc d'activités de loisirs « Grinyland » et de manière plus large développer les activités récréatives et de loisir en intégrant les sensibilités paysagères, environnementales et les risques par exemple.

Les pratiques ludiques de loisirs qui ne compromettent pas la qualité des sites et des milieux sont autorisés.

B2) ORIENTATIONS DU PADD

15

Favoriser le développement de l'offre en hébergement et de restauration touristique.

Préserver les itinéraires de promenades qui traversent le territoire (voie verte du canal...).

Favoriser le développement d'une agriculture durable et de proximité en promouvant la multifonctionnalité des activités agricoles en lien avec le tourisme rural (vente à la ferme, hébergement...).

3.3.2. Valoriser le patrimoine culturel et architectural source d'attractivité 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, plus particulièrement aux abords des éléments de bâti remarquable identifiés.

Améliorer les conditions d'accès et de stationnement aux abords des éléments patrimoniaux.

4) Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

- La poursuite de la densification et de la mutation des espaces bâtis en mobilisant le potentiel de disponibilités foncières, identifié à court terme, au sein de l'urbanisation existante représentant environ 3 ha en dents creuses ;
- La promotion de formes urbaines plus compactes au sein des secteurs d'extension, au moyen de dispositifs réglementaires permettant d'atteindre une densité résidentielle minimale de 16 logements par hectare ;
- L'objectif de maintenir une consommation des espaces, des 10 prochaines années, à 7% d'extension maximale de son l'enveloppe urbaine (existante à la date d'approbation du PLU)
- 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.



