

Plan local d'urbanisme



Commune de Segrois



Sommaire

PADD - Aspects juridiques	1
PADD - Présentation des choix	2
PADD - Plan de synthèse	3

Objectif I – MAINTIEN DE LA VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE	4
---	---

1- Préserver l'équilibre des milieux existants et la disponibilité des terres pour l'agriculture.....	4
2- Maintenir et protéger la ressource en eau	5
3- Maintenir et renouveler la trame végétale.....	5
4- Favoriser la mixité des usages sur les voies pour conforter la vocation touristique de la commune.....	6

Objectif II – PRESERVATION DES QUALITES PAYSAGERES, URBAINES ET ARCHITECTURALES DU VILLAGE AVEC UN DEVELOPPEMENT MODERE	7
--	---

1- Préserver la silhouette et le patrimoine bâti du village	7
2- Maîtriser le développement urbain de la commune	9

PADD - Aspects juridiques

A partir des atouts à valoriser et des problèmes à résoudre qui ont été repérés lors de l'analyse du diagnostic, la commune de Segrois a dégagé les perspectives de développement de son territoire à 10, 20 ans et a retenu des orientations directrices. Selon l'article R 123-3 du Code de l'Urbanisme, le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit ainsi, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, en vue de favoriser :

- l'équilibre entre renouvellement et développement urbains,
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, 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 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 PADD est un document non opposable au tiers (Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) mais il est la clef de voûte du PLU : les parties du PLU qui sont opposables (Orientations d'aménagement et Règlement) doivent être cohérentes avec lui.

PADD - Présentation des choix

Le diagnostic a montré plusieurs éléments qui déterminent directement les choix d'orientation à retenir pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La **ressource en eau** sur la commune, qui fonde sa localisation et fait son indépendance depuis longtemps est fluctuante et fragile :

- en terme de quantité, la consommation d'eau potable est donc à maîtriser si l'on ne veut pas épuiser la ressource
- en terme de qualité, il convient de protéger les zones de captage.

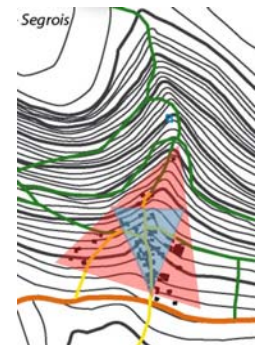
Par ailleurs, les risques d'inondation et de ruissellement sont aussi à prendre en compte.

La commune est incluse en totalité dans un vaste territoire protégé au niveau européen par le classement en zone Natura 2000, ce qui impose une vigilance sur la préservation des **milieux naturels intéressants** (pelouses calcaires, milieux ouverts, forêts de combes, falaises calcaires, milieux humides...) et la prise en compte de l'impact de tout projet d'extension urbaine sur ces milieux.

Segrois s'inscrit dans un contexte rural, caractérisé par une **occupation des sols variée** : prairies humides, prairies sèches, grandes cultures, vigne, forêt. La culture de la vigne est actuellement en expansion, cette dynamique agricole est à soutenir.

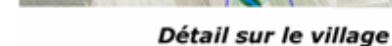
L'**analyse paysagère** met en évidence l'harmonie qui se dégage de ce territoire très structuré par les activités humaines, dont l'organisation est lisible à l'œil nu (étagement des cultures, localisation groupée des villages). Chaque espace a sa vocation, qu'il convient de respecter.

La **forme urbaine du village** lui est très spécifique : les villages de la Côte et de l'Arrière-Côte sont toujours au débouché d'une combe, adoptant une forme triangulaire classique qui s'étale du haut vers le bas. Segrois présente à l'origine une forme triangulaire inversée, du fait de sa rue principale verticale, qui s'évase vers le haut. La silhouette du village, nichée dans le creux du vallon, est ainsi très discrète, mais elle s'affiche aujourd'hui par son urbanisation récente. Les arrivées sur le village sont remarquables mais sensibles, marquant son identité rurale mais aussi ses dernières mutations. L'implantation du bâti, les orientations de faîtage et l'alignement sur rue font aussi la qualité de cette silhouette. Le bâti ancien, patrimonial, est riche de nombreux détails architecturaux qui signent l'appartenance à cette région viticole et à la Bourgogne.



Deux grands objectifs structurent le PADD à partir directement de ces observations :

- **maintenir les équilibres actuels et la vocation naturelle et agricole du territoire**
- **préserver les qualités paysagères, urbaines et architecturales du village en maîtrisant la qualité des formes bâties à venir et en modérant ses possibilités d'extension**



Plan de synthèse du PADD

1 - Maintien de la vocation agricole et naturelle du territoire

Préserver l'équilibre des grands espaces

-  **1** L'étage de la rivière et ses prairies humides
 -  **4** L'étage de la forêt et ses captages protégés
 -  **2** L'étage des grandes cultures
 -  **3** L'étage de la vigne et des villages
-) Zone N
-) Zone A
-  Vignes actuelles
 -  Prairies fauchées ou pâturées
 -  Pelouses calcaires - milieu remarquable - zone N
 -  Enveloppe urbaine principale du village - zone U

Une trame verte à maintenir et renouveler

-  Ripisylve (forêt alluviale)
-  Alignement de saules
-  Arbres isolés

Une ressource en eau à maîtriser et protéger

-  Rivière du Meuzin
-  zone inondable (Atlas des zones inondables préfectoral)
-  Sources
-  Périmètres de protection de captage
-  Cheminement de l'eau dans le paysage à valoriser

Une trame viaire à partager

- Chemins ruraux, mixité d'usages à promouvoir
- Chemins de randonnée intercommunal et départemental
- Usage de voie douce à renforcer sur voirie ou chemin

2- Maîtrise de l'enveloppe urbaine

-  *Forme identitaire ancienne et élargissement possible*
-  *Forme développée contemporaine*
-  *Zones d'extensions possibles*
-  *Zones à proscrire (sensibilité des vues d'arrivée pas d'accès sur RD)*

La grande pelouse calcaire

Une vaste prairie pâturée située en lisière des vignes et des cultures au dessus de la D116 offre un habitat intéressant au niveau écologique, terrain d'alimentation et de chasse potentiel (présence de reptiles, insectes, petits rongeurs...) pour la plupart des oiseaux protégés par la Directive Habitat.

En raison de son intérêt environnemental et paysager, elle sera classée en zone N et identifiée en espace protégé au titre de l'article L. 123.1.7 du code de l'urbanisme. Il est préconisé au règlement de ne pas la mettre en culture et de maintenir son caractère d'espace ouvert.



De petites zones sont également classées en N en raison soit de leur caractère naturelle (cœur boisé de la commune) soit de la présence d'équipement public comme la station d'épuration (classé Ne).

2- Maintenir et protéger la ressource en eau

Plusieurs sources alimentent la commune en eau potable. La source du Chêne fait l'objet de deux périmètres de protection :

- le périmètre de protection rapprochée : il a pour but de protéger le captage vis-à-vis des migrations souterraines de substances polluantes. Sa surface est déterminée par les caractéristiques de l'aquifère. Les activités pouvant nuire à la qualité des eaux y sont interdites.
- le périmètre de protection éloignée : ce dernier périmètre n'a pas de caractère obligatoire. Sa superficie correspond à la zone d'alimentation du point d'eau. Les activités y sont réglementées compte tenu de la nature des terrains et de l'éloignement du point de prélèvement.

Ces zones seront donc classées en zone N, soumise à des servitudes réglementaires

Par ailleurs, de manière plus générale, la valeur symbolique et historique de l'eau pour la commune justifie une meilleure valorisation du cheminement de l'eau sur la commune dans les aménagements. Canalisée dans la rue principale, sa présence est perceptible uniquement grâce à l'ambiance sonore et plus bas par les grands saules le long du chemin C1. Retrouver un écoulement à ciel ouvert partiellement sur le parcours jusqu'au bas de la commune et favoriser la plantation d'essences de sol humide (notamment vers la station d'épuration) pourraient servir cet objectif.

3- Maintenir et renouveler la trame végétale

La trame végétale repérée au plan de synthèse est constituée de la mince forêt riveraine du cours d'eau (ripisylve) et des arbres isolés ou en alignement, ces derniers étaient beaucoup plus nombreux au début du 20^e siècle. Leur rareté fait aujourd'hui leur valeur culturelle dans un paysage mono-spécifique de grandes cultures. Les noyers marquent les entrées à la fois sur le territoire communal et sur le village lui-même. L'alignement de saules comme la ripisylve donne à voir le cheminement de l'eau dans le paysage, autrement discret ou invisible.

La ripisylve, à condition d'être suffisamment large, est importante pour lutter contre l'érosion des berges, atténuer l'impact des crues et limiter la pollution par les nitrates. Cette zone tampon, classée en zone N, doit être préservée et son reboisement favorisé, au moins aux endroits où elle a été réduite à un simple cordon d'arbres.

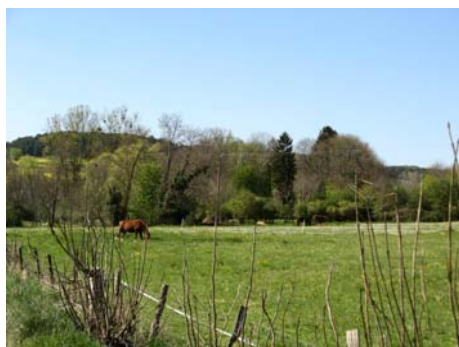
La ripisylve et les arbres isolés ou en alignement seront protégés au titre de l'article L. 123.1-7^o comme éléments paysagers importants, assortis de préconisations sur les conditions de maintien et de renouvellement.

4- Favoriser la mixité des usages sur les voies pour conforter la vocation touristique de la commune

Le réseau de chemins ruraux et communaux est très développé sur le territoire communal, innervant aussi bien les terres agricoles que le coteau boisé. Plusieurs sont le support d'une fréquentation touristique avérée et sont balisés au niveau intercommunal ou départemental. La route dénommée C1 permettant de relier Segrois à l'Etang-Vergy est également très importante dans les usages de cheminement quotidien des habitants, pour se rendre aux équipements notamment scolaires de cette commune.

Le maintien du tracé et du bon état de ces chemins relève de l'intérêt public et doit être réaffirmé dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable de la commune, au regard de leur intérêt touristique mais aussi local pour la commune. Le partage des usages et la remise en état après dégradation doit être une priorité pour tous.

Par ailleurs, la vocation de voie douce de la route C1 devra transparaître dans ses futurs aménagements, l'usage pour les cycles et piétons devant être favorisé. L'emprise publique de la chaussée étant en réalité de 10m, un des objectifs d'aménagement de la commune sera l'élargissement de la voie - aujourd'hui trop étroite- afin de garantir cette mixité d'usage.



Objectif II – PRESERVATION DES QUALITES PAYSAGERES, URBAINES ET ARCHITECTURALES DU VILLAGE AVEC UN DEVELOPPEMENT MODERE

1- Préserver la silhouette et le patrimoine bâti du village

Définition de l'enveloppe urbaine

Niché dans le creux du relief, le bâti traditionnel tire parti au mieux des atouts du site, la protection contre les vents et la présence de l'eau. Cette implantation, centrée sur un axe vertical, répond à la logique d'économiser les terres viticoles et de regrouper le bâti.

La plupart des constructions contemporaines forme des «satellites» autour du village, en rupture avec ces logiques.

Le PADD fait le choix de vouloir renforcer cette forme identitaire ancienne et d'utiliser au mieux les terres disponibles dans le village, en fonction des réseaux déjà existants. L'enveloppe urbaine du village ainsi définie permettra l'extension de l'existant et la construction de nouveaux bâtiments (zone U). Le centre équestre est classé en zone agricole (A) non stricte.

Le bâti existant en dehors correspond à des zones d'habitat dispersé dont il n'est pas souhaitable de renforcer le caractère urbanisé vu l'impact paysager sur la silhouette du village, le caractère naturel des lieux avoisinants et le manque de réseaux. Il est classé en zone Nh, entérinant la situation et autorisant seulement des extensions du bâtiment ou de petites annexes.

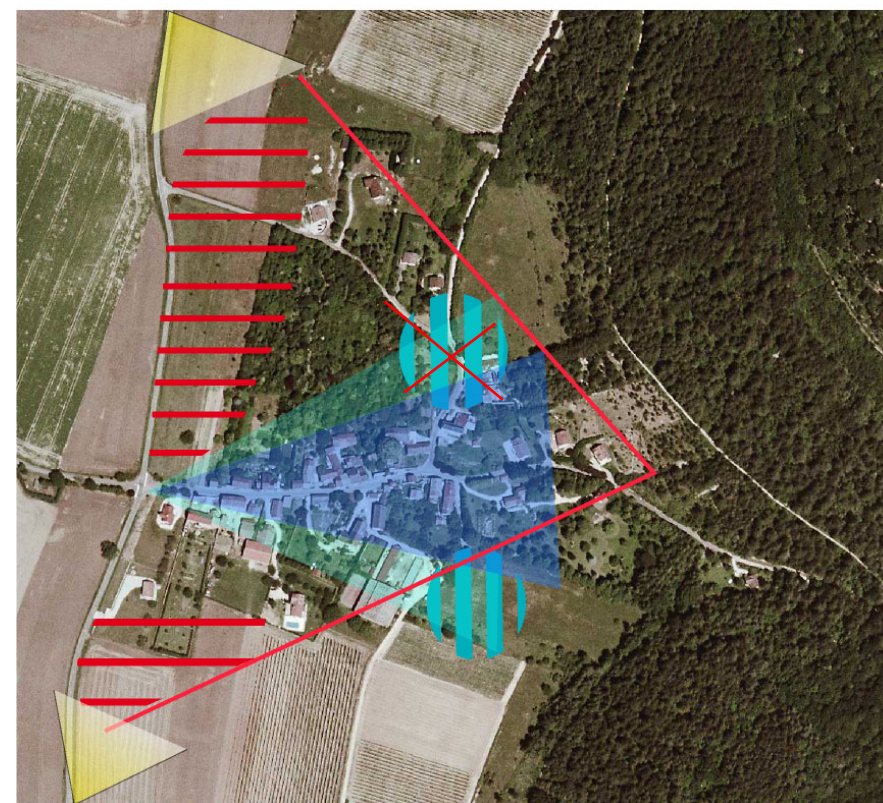
L'élargissement envisagé de la forme urbaine respecte la qualité de la composition initiale de la silhouette villageoise. L'urbanisation sur tout le bas du village est à proscrire en raison de la sensibilité paysagère de cette zone, visible de partout mais également pour éviter de créer de nouveaux accès dangereux sur la route départementale (prescription du CG 21).



Plan Local d'Urbanisme de Segrois – PADD

2- Maîtrise de l'enveloppe urbaine

-  *Forme identitaire ancienne et élargissement possible*
-  *Forme développée contemporaine*
-  *Zones d'extensions possibles*
-  *Zones à proscrire (sensibilité des vues d'arrivée pas d'accès sur RD)*



La rue centrale regroupe un bâti traditionnel formant un ensemble architectural homogène de qualité. La commune veillera ainsi à ce que les constructions neuves puissent s'intégrer harmonieusement dans cet ensemble, tout en préservant les éléments patrimoniaux qui fondent l'identité de la commune (murs de pierre, porches, escaliers externes,...).

Maintien des qualités architecturales et urbaines des constructions

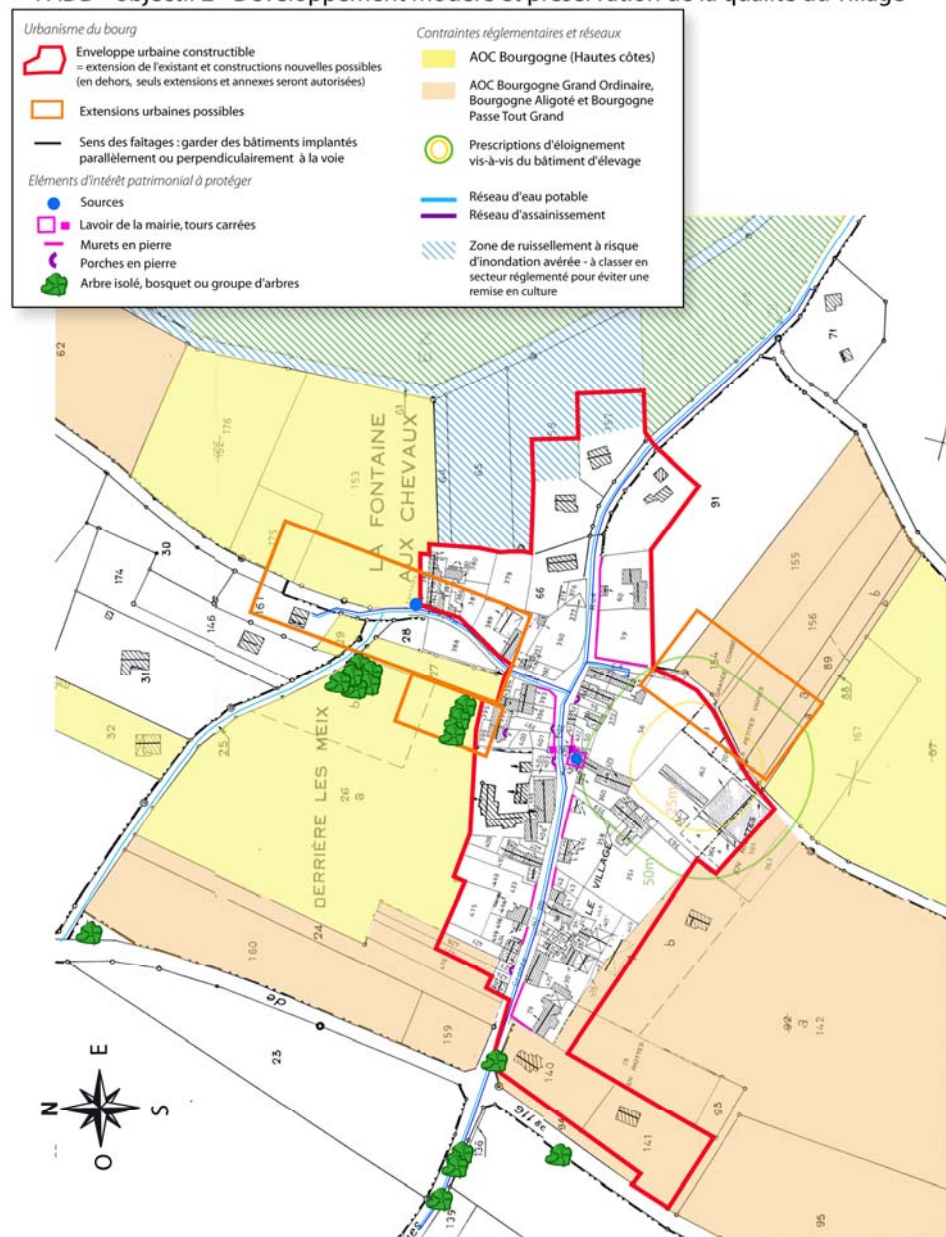
Pour maintenir l'harmonie du village, les principales caractéristiques urbaines et architecturales qui l'ont structuré sont à respecter :

- Implantation des bâtiments principaux sur la rue, des petits bâtiments annexes pouvant se construire en arrière,
- Implantation à l'alignement, ou en retrait de 5 m maximum,
- Sens des faîtages parallèle ou perpendiculaire à la rue,
- Hauteur de 2 niveaux maximum,
- Volumétrie simple sur une base rectangulaire, avec toiture à deux pans entre 40° et 45°, des petits éléments venant s'adosser parfois en complément au corps principal,
- Traitement des limites entre espace privé et public principalement par des murets, pour assurer la continuité minérale
- Gamme homogène des couleurs des revêtements extérieurs (enduits, moellons et pierres, appareillage) variant du blond au gris clair, en évitant les couleurs vives (rose ou orange notamment) et les blancs qui accrochent excessivement le regard dans un paysage essentiellement composé de teintes atténuées.

Le règlement de cette zone urbaine U a été élaboré pour permettre la continuité de ces principes : toute nouvelle construction dans ce secteur devra donc les respecter. Pour suivre l'évolution et garantir le maintien du tissu bâti existant, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les activités économiques peuvent se développer sur place mais la commune n'envisage pas de créer un secteur d'accueil d'activités. La mixité des fonctions est autorisée par le règlement du PLU pour permettre aux activités tertiaires d'être accueillies dans les bâtiments existants.

PADD - objectif 2 - Développement modéré et préservation de la qualité du village



Protection des éléments de paysage et du petit patrimoine

Plusieurs éléments de petit patrimoine concourent au charme et à l'identité rurale du village. Ils sont repérés au plan de PLU comme éléments à protéger au titre de l'article L123-1-7 :

- Source de la fontaine aux chevaux et Source du Chêne
- Lavoir communal et sa source (la question est posée de son inscription en Monument Historique)
- Les porches en pierre (en clôture ou partie intégrante de bâtiments)
- Les deux petites tours jumelles, bien que relativement récentes, sont intéressantes : elles renforcent l'effet d'articulation autour du rôle central de la mairie et cadrent la perspective paysagère de la rue principale
- Les murets en pierre sèche, couronnés ou non de lauzes de la rue principale
- Les trois arbres isolés, qui forment un signal d'entrée dans le village : le noyer (entrée est), le saule têtard (grande rue) et l'arbre fruitier au coin de la petite voie qui redescend sur la D116. Sont repérés également les deux autres noyers et le saule têtard pris dans l'alignement de résineux le long de la station d'épuration, à maintenir ou renouveler selon leur état.
- Deux groupes d'arbres importants en arrière de la rue principale : un le long de la route de bouclage (entre rue des Modeux et D 116) sur une excavation ancienne qui forme parfois un trou d'eau ; l'autre formés de tilleuls intéressants plus près des maisons.

Le règlement précise les préconisations découlant de cette protection.



2- Maîtriser le développement urbain de la commune

Objectif de croissance

Au vu des capacités d'équipement limitées (eau, services) et de la richesse des milieux naturels, il n'apparaît pas souhaitable de favoriser un fort développement de la commune.

L'histoire démographique récente montre l'évolution classique induite par la péri-urbanisation. La population longtemps stable à 35 habitants jusqu'en 1981, a doublé entre 1982 et 1990 avec l'arrivée de quelques familles (71 hab.) puis rediminué à 54 hab. (départ des jeunes) en 1999. Elle s'est aujourd'hui stabilisée à 54 hab. et va vers un certain vieillissement (recensement 2004).

Par conséquent, la municipalité souhaite accueillir de nouveaux habitants mais dans une proportion modérée et progressive. Un accroissement de la population à 70 ou 80 habitants est le maximum envisagé sur 10 à 15 ans.

Estimation des besoins en logement

Le nombre de ménages et de résidences principales est de 23 depuis 1999. La taille des ménages n'a pas évolué mais le desserrement des ménages, dû au vieillissement et aux évolutions sociétales (divorce, famille mono-parentale...) se poursuit partout ailleurs. On peut donc faire l'hypothèse qu'elle pourrait diminuer légèrement encore, de 2.35 à 2.20.

Les besoins en logement seraient alors :

- pour compenser le desserrement, à population constante : $54/2.2 = 24.5$ soit 1.5 logement supplémentaire
- pour accueillir de nouveaux habitants : 7 à 12 logements supplémentaires $(= (\text{objectif de pop} - 54)/2.2)$

soit 8 à 14 logements supplémentaires en 15 ans

Pour produire ces logements, il y a outre la construction neuve, la démolition/reconstruction et la réoccupation de logement vacant (1 recensé en 99) qu'il faut prendre en compte. On peut compter 2 à 3 logements produits ainsi, sans tenir compte d'un morcellement éventuel ou d'une transformation d'un bâtiment existant.

Le nombre de logements neufs à construire est donc estimé de 6 à 12.

Les types de logement nécessaires

Le diagnostic a mis en évidence que l'offre de logement est aujourd'hui trop resserrée sur la grande maison individuelle (T5 et +), avec un risque "d'embourgeoisement" (prix en hausse, hausse des résidences secondaires) et peu de possibilités pour les jeunes et les plus âgés (très peu de T2, T3 et plus de locatif).

Pour rééquilibrer l'offre de logement et maîtriser la qualité des constructions à venir, la municipalité a choisi d'encadrer par des orientations d'aménagement l'urbanisation des secteurs d'extension ouverts.

L'objectif est diversifier les futurs logements avec du locatif, de la petite taille et du logement social, afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages ou le relogement de personnes âgées. Les formes urbaines visées seront donc plus groupées que l'habitat pavillonnaire.

Besoins fonciers et définition des secteurs d'extensions urbaines du village

L'enveloppe urbaine définie comprend encore plusieurs terrains libres, souvent utilisés en grands jardins. Ces parcelles représentent une superficie d'environ 6000 m² (1200 m² en moyenne). Bien que la rétention soit importante et normale vu l'usage des terrains, la construction privée spontanée est possible (avec un habitat peu dense, cela ferait 4 à 5 logements potentiels).

Les extensions possibles sont volontairement limitées, du fait des diverses raisons paysagères, démographiques et environnementales évoquées précédemment.

~~Un premier secteur est ouvert de part et d'autre de la rue des Modeux, d'une superficie de 4800m². La taille de ce secteur est limitée par la volonté de préserver le cœur boisé de la commune et le haut de la grande prairie et de ne pas créer un impact paysager trop grand. Il sera inclus dans la zone urbaine U puisqu'il est desservi par les réseaux. Il a vocation à accueillir un habitat groupé, d'environ 6 à 8 logements de taille variée, avec 1 logement en locatif social minimum soit 25% du nombre de logements créés. Les deux parties du secteur peuvent être urbanisées séparément mais à condition d'une opération d'ensemble sur chacune pour assurer la cohérence des projets et la tenue des objectifs (cf. Orientation d'Aménagement n°1).~~

Ce secteur est agrandi d'une petite zone AU, destinée également à l'habitat, qui s'inscrit dans l'enveloppe d'urbanisation voulue pour la commune. En raison de la topographie, elle n'est pas raccordable aux réseaux de la rue des Modeux. Son urbanisation sera conditionnée à un raccordement sur les réseaux eaux et électricité/télécom existants.

L'urbanisation d'un deuxième secteur est envisagée, à plus long terme ou dans le cas où la rétention des autres terrains serait forte et que les besoins en logement le nécessitent. Sa superficie est de 4700m² dont 2000 m² inconstructibles. En effet, la construction sur ce secteur, situé en face du manège équestre, doit prendre en compte les contraintes d'éloignement imposées par le Règlement Sanitaire Départemental pour limiter les nuisances et possibilités de conflit de voisinage (50m depuis les arêtes des bâtiments). De plus, les réseaux sont à proximité mais ne desservent pas actuellement la zone. Enfin, cette zone est particulièrement visible de loin, et donc sensible d'un point de vue paysager. Ces éléments justifient l'élaboration d'une orientation d'aménagement (n°2) et le classement en zone à urbaniser AUs2, subordonnée à la mise en capacité des réseaux publics et l'élaboration d'une opération d'ensemble. Elle aura vocation à accueillir de l'habitat, avec 1 logement en locatif social minimum soit 25% du nombre de logements créés.