

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SEGRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

2BIS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil

Municipal en date du 19 FEVRIER 2024

**approuvant la déclaration de projet
valant mise en compatibilité du PLU**

Francis LEPINETTE, Maire



ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : PROJET APPROUVE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT: FEVRIER 2024

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE

3 Allée Jean Jaurès 72100 LE MANS

TEL : 02 43 72 79 13 FAX : 09 71 70 47 71 E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

SOMMAIRE

<u>Introduction</u>	p3
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES</u>	p4
① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole	p4
② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES	p4
③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement	p5
④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité	p5
⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau	p5
⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère	p6
⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants	p6
<u>LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES</u>	p7
① La zone AUh du terrain de sports	p7
② Parc photovoltaïque	p9

INTRODUCTION

Rappel législatif : l'Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Il a été créé par la Loi portant engagement national pour l'environnement (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) suite au Grenelle de l'environnement.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Le PLU de Ségrie étant un PLU communal et non un PLU intercommunal, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne comprennent que les règles, orientations et programmations prévues au 1 de l'article L 123-1-4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et ont été établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Ségrie.

Ce document constitue dans le dossier du PLU, au même titre que les règlements graphique et écrit, et en complément de ceux-ci, une pièce opposable aux tiers.

La compatibilité des travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés, avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues, sera appréciée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront d'imposer, à tout aménageur des zones d'urbanisation concernées, des principes propres à assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement (en matière de desserte routière, de liaisons piétonnières, de gestion des eaux pluviales ou encore de préservation d'éléments végétaux notamment...).

Des orientations d'aménagement ayant pour vocation de répondre aux différents enjeux du développement durable sont valables pour l'ensemble des zones d'urbanisation concernées.

D'autres orientations, plus spécifiques, résultent de l'étude particulière de chacune des zones d'urbanisation prévues dans le PLU.

Des principes d'aménagement par secteur sont représentés sur des schémas qui ont pour objet d'indiquer des principes d'aménagement avec lesquels les plans d'organisation d'ensemble des projets devront être compatibles. Ces représentations schématiques n'ont toutefois pas pour finalité de délimiter précisément les éléments constitutifs des opérations futures.

Une analyse plus approfondie de tous les éléments à prendre en compte sera en effet réalisée, au moment opportun, lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets, par les aménageurs privés ou publics. Ceux-ci devront alors mettre en œuvre les moyens les mieux adaptés pour répondre aux objectifs fixés dans ce document.

Les diverses opérations d'aménagements se réaliseront à plus ou moins court terme, certaines en plusieurs phases en fonction des initiatives publiques ou privées, des conditions de la maîtrise foncière, ou encore des études opérationnelles. Il faut souligner de plus la nécessaire modulation de l'offre au cours du temps, en fonction de la demande et de la conjoncture économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-dessous ne fixent pas d'échéance précise de réalisation des opérations futures. Il sera toujours utile de tempérer le poids des opportunités par l'influence de la volonté communale en matière de maîtrise et de cohérence du développement de Ségrie.

LES ORIENTATIONS GENERALES

Les opérations futures, dans les zones d'urbanisation pour l'habitat, devront viser l'intégration du nouveau quartier dans son environnement naturel et humain (prise en compte des aspects environnementaux, de la vie sociale locale, de la distance par rapport aux équipements, services, commerces et autres activités...). **Une vision globale est nécessaire pour éviter la fragmentation des espaces urbains.**

Les aménageurs, pour chaque opération d'urbanisation, devront prouver à la commune qu'ils ont réfléchi et cherché des solutions permettant d'assurer la meilleure qualité de vie possible aux futurs habitants et de répondre aux enjeux de Développement Durable suivants :

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole
- Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Prendre en compte les nuisances et les impacts potentiels de l'opération sur son environnement
- Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité
- Assurer une bonne gestion de l'eau
- Garantir la qualité paysagère
- Veiller à la sécurité et à qualité de vie des habitants

Les plans d'aménagement, les règlements et les cahiers des charges établis pour chacune des zones d'urbanisation devront tenir compte de ces orientations.

① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole

- Avoir une gestion économe des zones à urbaniser

➤ Adapter l'offre pour répondre aux besoins

Analyser les besoins en habitat et prévoir une mixité des offres en logements pour répondre aux différentes attentes d'une population variée dans une même zone et permettre un parcours résidentiel des habitants au sein de la commune (varier la taille des terrains dans un souci global d'économie d'espace, diversifier les types d'habitat et les modes d'occupation avec par exemple l'insertion de logements locatifs, favoriser des logements financièrement accessibles, permettant une consommation réduite en énergie, et donc des charges réduites, sur le long terme,)

➤ Prévoir une densité importante des opérations d'habitat :

Le nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chaque zone d'habitat future (AUh) afin d'économiser les surfaces potentiellement constructibles autour du bourg.

Une densité plus forte, par rapport aux quartiers pré-existants aux alentours, devra être mise en place dans tous les nouveaux quartiers d'habitation.

Les solutions à mettre en place pour une plus grande densité ne sont pas figées : taille des lots, surface de la voirie, hauteur des constructions, formes urbaines utilisées (habitat groupé, en bande ...).

② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre

- Réduire les déplacements automobiles individuels

➤ Limiter la place de la voiture dans les nouveaux quartiers d'habitation (bien hiérarchiser les voies en fonction de leur usage, réduire la vitesse, réfléchir à des stationnements extérieurs, ...)

Une hiérarchisation claire des voies est également nécessaire en zone d'activités.

➤ Encourager les déplacements « doux » (mettre en place des liaisons piétonnières et cyclistes adaptées, faciliter notamment les accès doux depuis et vers le centre-bourg, les équipements publics, les services et les zones d'activités...)

- Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie

➤ Favoriser une plus grande compacité des formes urbaines et des constructions (dans les quartiers d'habitation : favoriser l'accolement des habitations, permettre une hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses, anticiper les futures normes énergétiques...)

➤ Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire (orientation maximale des parcelles Nord-Sud et implantation souple des constructions sur les terrains, prise en compte des conditions d'ensoleillement, des vents dominants, des ombres portées à l'intérieur de l'opération en intégrant le bâti et la végétal existant en périphérie de l'opération...)

➤ Encourager l'utilisation des autres énergies renouvelables (géothermie, biomasse...)

➤ Prévoir un éclairage public économe et adapté aux usages (choix de candélabres économes, détecteurs de mouvements, niveau d'éclairage variable...)

③ Prendre en compte les éventuelles sources extérieures de nuisances et réduire les impacts potentiels de l'opération sur son environnement

- Les nuisances sonores, visuelles et olfactives...

➤ **Réduire l'impact des nuisances sonores extérieures** (prendre en compte le trafic sur les axes routiers proches, en prévoyant si nécessaire des aménagements-écrans : espaces "tampon", merlons, plantations, murs, implantations du bâti...)

➤ **Prendre en compte dans les zones d'habitat les nuisances liées à la proximité d'activités artisanales, industrielles ou agricoles** (prévoir des reculs suffisants et des écrans si nécessaires...)

➤ **Limiter la production de nouvelles nuisances sonores** (limiter et fluidifier le trafic routier dans les opérations, réfléchir à l'implantation des espaces publics de loisirs et de détente ...)

➤ **Dans les zones d'activités**, préconiser une implantation des activités les plus nuisantes la plus éloignée possible des zones d'habitat les plus densément peuplées...

- Les déchets

➤ **Limiter la production de déchets, l'émission, la propagation et la concentration des polluants de toute sorte** (dans la conception de l'opération et dans la phase chantier, dans tous les domaines : terrassements, voirie, réseaux, espaces verts...) **et réfléchir à une valorisation sur place de certains déchets**

➤ **Limiter les terrassements et l'artificialisation des sols** et favoriser l'utilisation sur place des matériaux de déblais s'ils sont absolument nécessaires...

➤ **Faciliter le ramassage des Ordures Ménagères et favoriser le tri sélectif** (prévoir en amont des opérations l'organisation de la collecte, en tenant compte de l'évolution des techniques, ainsi que la localisation et le dimensionnement des équipements regroupés, ou non, à mettre en place...)

- Dans la conception des opérations, veiller à limiter les effets du vent, les phénomènes de surchauffe, et faire attention aux pollens allergisants et à la toxicité de certaines essences dans le choix des végétaux mis en place dans les espaces verts.

④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité = Protéger les habitats, la faune et la flore

➤ **Recenser en amont de l'opération les zones humides, les haies et les arbres isolés et hiérarchiser leur intérêt.** Déterminer la présence ou non d'habitats naturels intéressants et d'espèces protégées (faune et flore) et fixer un objectif de protection ou de compensation.

➤ **Mettre en œuvre des moyens adaptés de protection et de valorisation : intégrer au maximum dans l'aménagement les espaces et espèces à protéger sans les dénaturer ou mettre à mal leur pérennité** (zone de non-affouillement autour des arbres d'au moins 1,5 x la largeur du houppier, prise en compte des écoulements d'eau naturels alimentant les arbres et haies à protéger, entretien adapté ...)

➤ **Maintenir ou recréer des corridors écologiques** c'est à dire des continuités « vertes » (bois, haies, alignements d'arbres...) ou « bleues » (cours et plans d'eau, zones humides...) en liaison avec les espaces naturels extérieurs à l'opération...

➤ **Concevoir des espaces verts** (à vocation de respiration urbaine, de liaison verte, de zone de loisirs, ou d'intégration paysagère....) **favorables à la biodiversité** : choix d'espèces locales, non-invasives, adaptées à la faune, utilisation limitée de produits phytosanitaires, gestion différenciées selon les secteurs.

Les espaces verts doivent être diversifiés et attractifs à la fois pour la population locale et pour les espèces animales dont la présence est compatible avec la vocation de la zone et avec sa fréquentation (en matière de sécurité et de salubrité ...).

⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau

- Limiter la consommation d'eau potable

➤ **Limiter au maximum les pertes à terme sur le réseau d'alimentation en eau potable**

➤ **Permettre le stockage et l'utilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de chaque parcelle** (encourager le stockage en cuves enterrées sur les parcelles pour un usage domestique autre qu'alimentaire, prévoir une réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts...)

- Limitier l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement des eaux pluviales

➤ **Interdiction de remblayer ou d'assécher les zones humides** (rôle de tampon et d'épuration)

➤ **Favoriser l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire et limiter les risques de pollution** (réduire les revêtements imperméables, privilégier les fossés et noues par rapport aux réseaux busés, permettre les toitures végétalisées...)

- Eviter tout rejet polluant vers les eaux souterraines ou de surface

➤ **Prévoir un réseau d'assainissement collectif** pour toutes les zones d'habitat et raccorder également au maximum les zones d'activités

Demander si nécessaire un pré-traitement des eaux utilisées par les activités, avant rejet dans le réseau collectif.

➤ **Traiter si besoin**, notamment dans les zones d'activités, **les eaux pluviales** avant leur rejet à l'exutoire (fossés ou cours d'eau...)

⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère

- Protéger le patrimoine

➤ **Prendre en compte les entités archéologiques signalées, et le patrimoine bâti intéressant à proximité des opérations d'aménagement.**

- Créer une image valorisante et attractive des nouveaux quartiers

➤ **Favoriser une cohérence architecturale d'ensemble tout en évitant l'uniformisation**

➤ **Justifier par une nécessité environnementale les choix urbanistiques et architecturaux les plus audacieux**

➤ **Prévoir l'intégration des nouvelles constructions dans les formes urbaines pré-existantes et soigner la transition avec les quartiers voisins**

➤ **Prendre en compte le relief et les cônes de vue dans la réflexion sur l'intégration paysagère, et limiter la visibilité lointaine des constructions nouvelles** (hauteurs des bâtiments, écrans végétaux...)

➤ **Maintenir et mettre en valeur les vues intéressantes depuis la zone d'urbanisation vers son environnement**

➤ **Prévoir l'intégration paysagère des bassins tampons des eaux pluviales** et autres équipements d'infrastructure nécessaires.

⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants

Le but de toute opération est qu'elle puisse correspondre à une attente et puisse satisfaire aux besoins et au bien-être de ses futurs occupants sur la durée....

- Préserver une certaine intimité et prévoir un espace extérieur privatif pour chaque logement (par la forme des parcelles, dans la conception des logements, des espaces publics,...)

Traiter de façon soignée l'interface entre espace public et espace privé.

- Mettre en place des espaces publics agréables, espaces extérieurs de qualité, facilement accessibles, sécurisants, adaptés aux enfants et aux personnes à mobilité réduite, et favorisant le lien social (Prévoir des jeux pour les enfants de différents âges, des espaces de rencontre,...)

- Bien relier les nouveaux quartiers avec le reste de la ville (centre-bourg, commerces, services et activités) et avec les espaces naturels environnants

Localiser Les logements économiquement les plus accessibles et les plus denses au plus près des équipements publics.

Limiter les effets de coupure et renforcer les liaisons inter-quartiers (notamment en mode doux), en ayant une vision d'ensemble sur la zone concernée

- En amont des opérations, évaluer les besoins en équipements et en déplacements générés à terme et y répondre par des moyens adaptés.

➤ **Prévoir si nécessaire l'intégration d'équipements répondant à l'intérêt collectif**

Tout en gardant à l'esprit les impératifs du ②

➤ **Adapter les caractéristiques des accès et voiries** à leurs usages multiples futurs en visant la sécurité et la fluidité des trafics

➤ **Veiller à la coexistence des différents usagers des voies**

➤ **Prévoir un nombre de stationnements suffisants y compris en stationnements « visiteurs »**

LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement est la zone AUh située sur le terrain de sports (parcelle 185). Cette zone a une superficie d'environ 1,7 hectare.

Présentation de la zone

La zone est délimitée par la RD 5 au Sud et par le ruisseau Le Toussent au Nord. Le débordement du ruisseau s'effectue sur l'autre rive qui est plus basse

Il y a un ancien dépôt d'ordures au centre Nord du terrain, à l'Est du bâtiment des vestiaires.

Il n'y a pas de contrainte technique majeure à l'aménagement de ces zones.

Le réseau d'assainissement devrait pouvoir se raccorder au réseau existant sur la RD 5.

Les eaux pluviales seront envoyées au Toussent après rétention dans un bassin à pentes douces qui pourrait servir d'espace vert.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant existant à proximité.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants à la périphérie immédiate du bourg sur un terrain appartenant à la commune, en diversifiant les typologies de logements pour répondre aux besoins.

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La densité recherchée y sera donc plus importante que dans les opérations précédentes aux alentours et l'organisation parcellaire devra permettre une utilisation optimale de l'énergie solaire.

Le nouveau quartier devra intégrer les préoccupations de développement durable.

L'insertion paysagère et l'articulation de ce futur quartier avec le reste du bourg seront des enjeux importants de l'aménagement.

Les orientations générales s'appliquent donc.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Programmation

L'accès à la zone s'effectuant sur la RD 5 en un seul endroit pour des raisons de sécurité routière, l'aménagement débutera par la partie Est de la zone AUh et se prolongera vers l'Ouest.

Les tranches de viabilisation seront découpées en fonction de la situation du marché foncier dans le secteur.

- Densité et formes urbaines

Densité minimale imposée : 11 logements par ha

Une certaine variété dans la taille des terrains et la typologie des logements devra être prévue.

- L'organisation viaire

L'accès sur la RD 5 se fera à l'extrémité Est de la parcelle en accord avec le service des routes du Conseil Général. Ce sera le seul accès routier pour ce lotissement. Aucun autre accès ne sera autorisé sur la RD 5.

La voirie pourrait être mixte et accueillir à la fois automobilistes, cyclistes et piétons ainsi que le stationnement des véhicules dans une emprise limitée de 7 à 9 m d'emprise et dans une zone où la vitesse pourrait être limitée à 30 Km/heure.

- La gestion des eaux pluviales

Le bassin de rétention devra être tenu à une certaine distance du ruisseau pour éviter toute interconnexion.

- Les liaisons douces

Il sera créé un cheminement doux de 3 m de large le long du Toussent. Celui-ci sera desservi par l'espace vert central. Il pourra se prolonger sur un chemin privé sur les parcelles 223 et 224 puis par un chemin public qui débouche sur la rue menant à La Gravelle. De là, l'accès au centre bourg et à ses commerces, équipements et services est facile par les trottoirs existant le long de la route.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Une cohérence architecturale globale devra être recherchée.

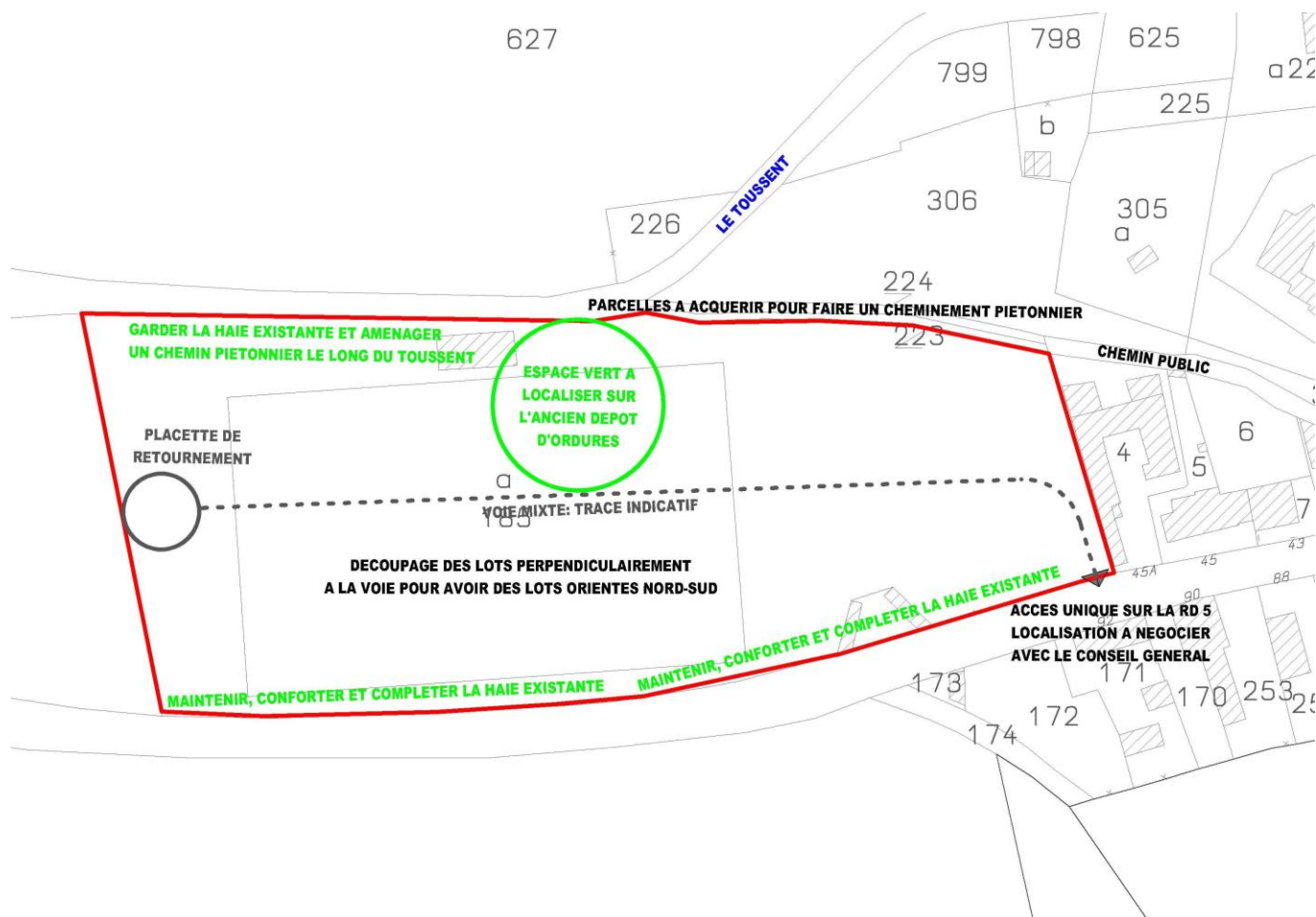
La proximité du ruisseau du Toussent et de son vallon sera valorisée par la liaison douce.

L'aménageur devra garder la haie existante le long du Toussent afin d'isoler ces terrains par rapport aux vents du Nord et d'améliorer le traitement paysager de cette nouvelle limite du bourg.

En cas de renouvellement de la végétation, les arbres à feuilles caduques seront privilégiés (protection solaire l'été, et ensoleillement préservé l'hiver).

Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a recommandé d'imposer le maintien de la haie existante le long de la RD 5 afin de masquer les arrières des terrains le long de la RD 5.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



Une esquisse d'aménagement non opposable aux tiers est proposée dans le rapport de présentation.

OAP Parc photovoltaïque Organisation et mesures favorables à l'environnement

