



Pange

Département de la Moselle

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1 / PANGE :
Habiter le Potager, coeur de ville à réinvestir

Dossier de PLU approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2017

Plan Local d'Urbanisme



Aménagement du territoire et Urbanisme

115 rue d'Alsace 88100 SAINT-DIE-DES-VOSGES
téléphone : 03-29-56-07-59

studiolada
architectes

12, rue saint dizier - 54000 nancy
03 83 33 92 13 - www.studiolada.fr
contact@studiolada.fr
siret : 508 810 637 00027

SOMMAIRE

1. Objet des OAP (Orientations d’Aménagements et de Programmmations)	03
2. OAP n°1 / PANGE : Habiter le Potager, cœur de ville à réinvestir.	06

1. Objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme distingue des objets généraux et particuliers :

« 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 les 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.

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 (...) ».

L'article L.123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) précise que « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclaration préalable. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner.

> Les objets généraux

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement inscrits dans les OAP peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics. Ainsi, des OAP ont été mises en place sur le territoire communal afin que la collectivité puisse définir les principes d'aménagements à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence à l'échelle de son tissu bâti.

> Les objets particuliers

Certaines OAP peuvent « comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L.123-4-1 du Code de l'urbanisme). Aux termes de l'article R.123-6 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, dans les zones AU : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le

1. Objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclaration préalable. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner.

Les OAP sont des outils pour comprendre le territoire et protéger ses caractéristiques, engager une réflexion sur le long terme et anticiper sur le développement futur des espaces afin d'orienter l'évolution de son territoire dans l'intérêt général de tous ses habitants et usagers.

C'est pourquoi, les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement inscrits dans les OAP peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics. Ainsi, des OAP ont été mises en place sur le territoire communal afin que la collectivité puisse définir les principes d'aménagements à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence à l'échelle de son tissu bâti.

> Des OAP pour un développement durable du territoire

Les principes énoncés ci-après et déclinés en plusieurs thématiques visent à une meilleure prise en compte du développement durable dans les futurs projets d'aménagement du territoire de PANGE.

Diversifier l'offre résidentielle, la typologie des logements et favoriser la mixité des fonctions urbaines

- Proposer une nouvelle typologie d'habitat (maisons individuelles de petite taille...) pour assurer l'accueil d'un public senior, à proximité des équipements communaux afin de renforcer le lien social.
- Faire en sorte que l'opération puisse conforter les équipements existants tout en articulant les différentes fonctions urbaines entre elles et au sein de l'opération.

Veiller à l'intégration du projet dans son site

- Toute opération doit être réfléchie pour viser des compositions urbaines économes en espace. Percevoir le génie du lieu et s'inscrire dans la continuité du territoire pour une meilleure intégration du projet dans son site : les sites de l'OAP imposeront d'insérer les maisons dans la pente, en permettant de conserver des vues sur le paysage agricole à proximité et de garantir la meilleure orientation (plein sud) pour chaque habitat.
- L'OAP nécessite aussi de s'appuyer sur les milieux naturels et les paysages afin de comprendre et de poursuivre les continuités écologiques présentes sur le site, trame verte et bleue du territoire.
- Améliorer la qualité de l'habitat et les fonctions des espaces publics dès la conception du projet.
- Axer le projet d'aménagement sur la promotion de la performance énergétique et de la qualité de construction avec le respect de la Réglementation Thermique 2012 tout en incitant les usagers à aller vers la Réglementation Thermique 2020 et des Bâtiments Basse Consommation.

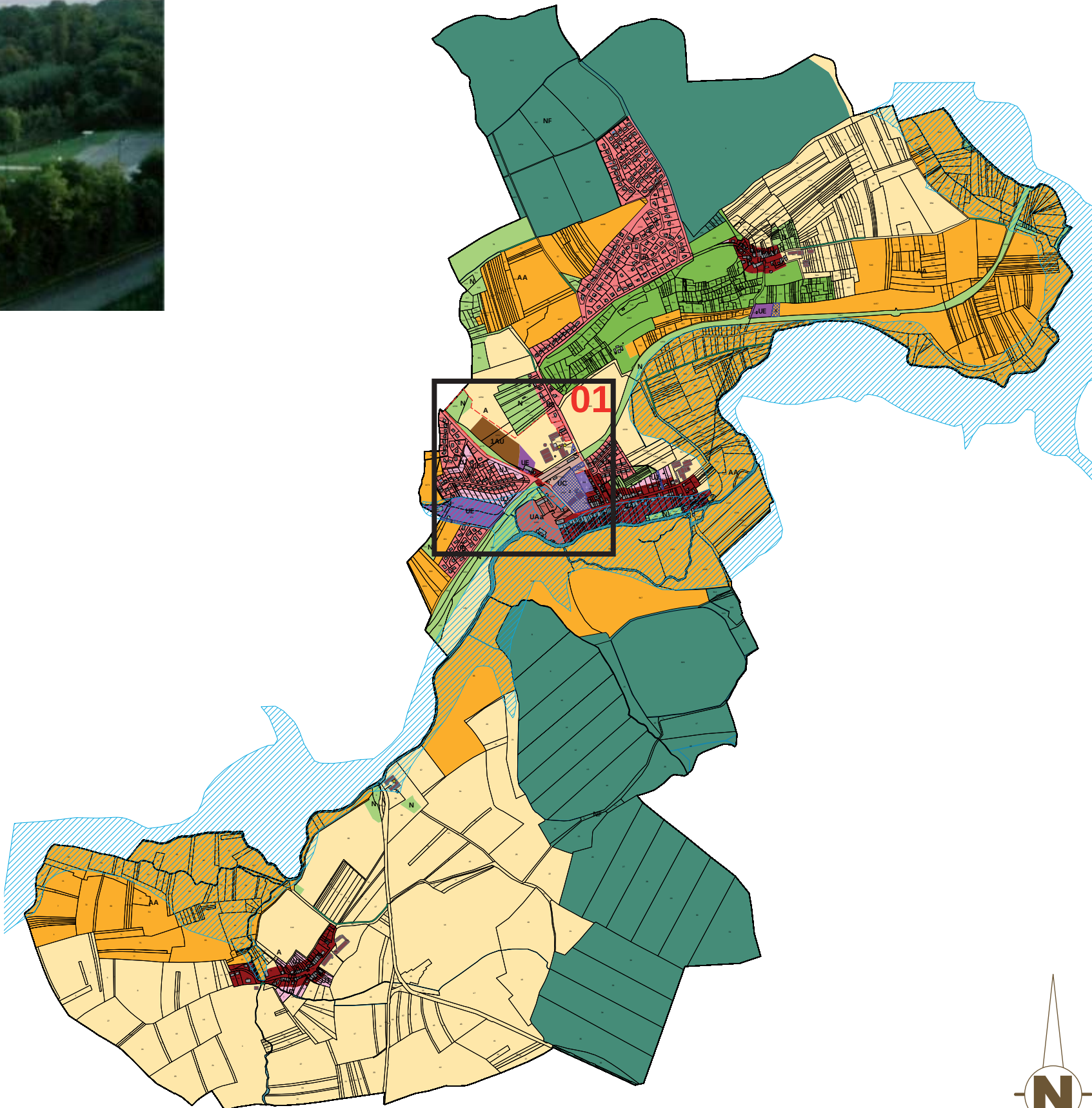
Porter une attention particulière à la gestion de l'eau

- La connaissance de la nature du sol et particulièrement des zones humides doit permettre une meilleure connaissance du fonctionnement hydrologique du milieu. Ces espaces naturels d'intérêt, selon leur classification, sont à préserver et à valoriser dans un projet d'aménagement.
 - Organiser la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel (zones humides, puits perdu, noue paysagère...)
 - Infiltrer ou garder l'eau le plus possible (inciter à la récup

1. Objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



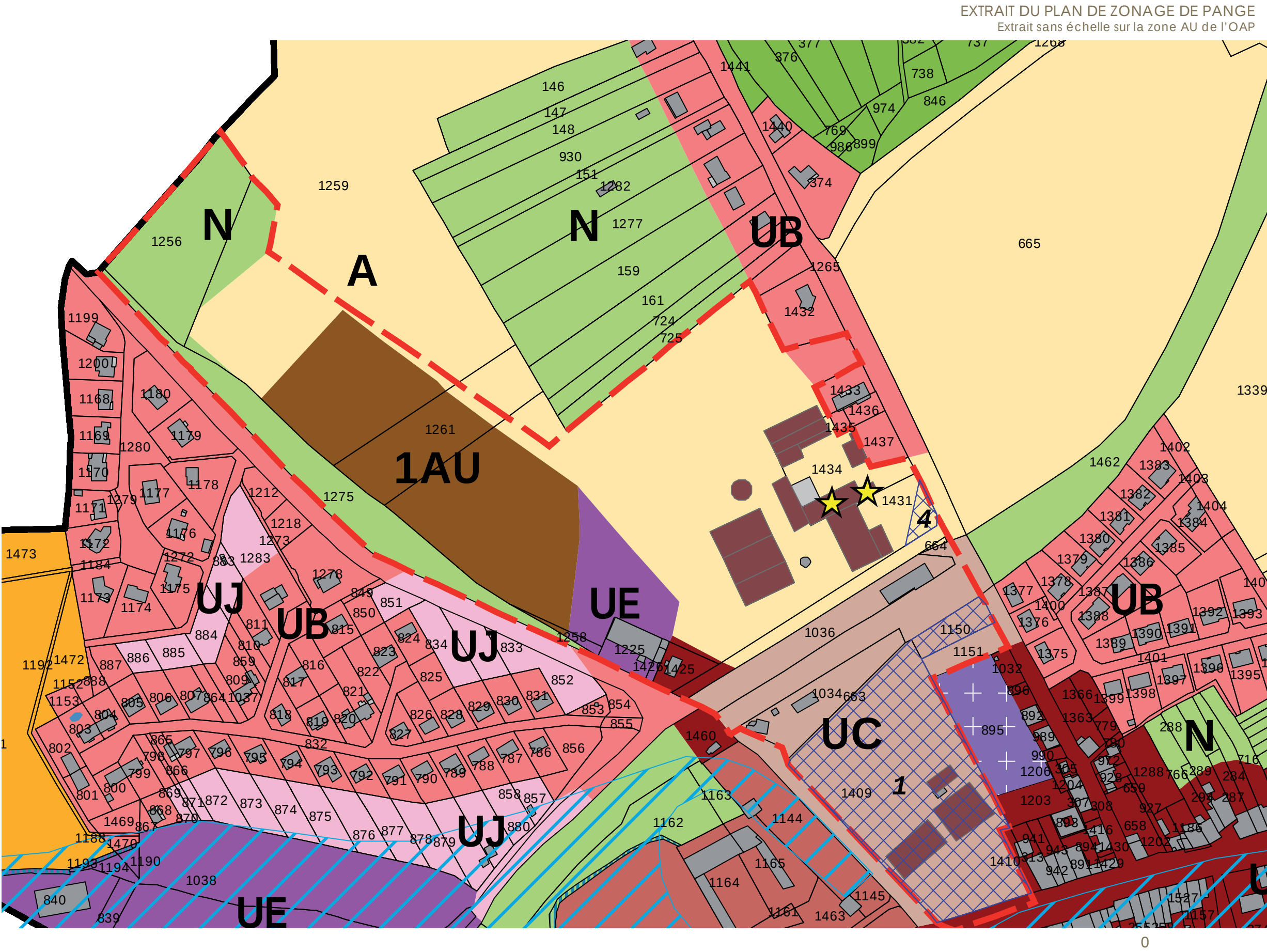
OAP n°1 / PANGE :
Habiter le Potager,
cœur de ville à réinvestir.



PLAN DE ZONAGE DE PANGE
Vue générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
dans le contexte communal

OAP n°1 / PANGE : Habiter le Potager, coeur de ville à réinvestir

CONTEXTE & ENJEUX



ZONE D'ÉTUDE

périmètre de la zone rouge du document de zonage

surface du périmètre : 83707 ARES environ

dénivellé : faible sur le potager du chateau et plus marqué sur les terres de la ferme de Belleville

OAP n°1 / PANGE : Habiter le Potager, coeur de ville à réinvestir

DIAGNOSTIC URBAIN : Objectifs

Vue depuis le rond point d'entrée Nord sur l'allée des Tilleuls, le mur du potager, l'église et les dépendances du château de Pange



2- OBJECTIFS

De manière générale, l'OAP présentée ici mise sur le renforcement du centre et de son dynamisme par l'optimisation du foncier disponible afin de poursuivre un développement du pôle central qui intègre les préconisations du développement durable (implantation des constructions, qualité de la mise en œuvre, gestion des eaux pluviales, intégration des déplacements doux et de la gestion de la circulation automobile...) et plus particulièrement :

- Investir une « dent creuse » en attente, foncier disponible à urbaniser au centre dynamique de PANGE et de ses équipements. : Le potager du château.
- Investir le paysage particulier du territoire, un secteur de prairie en lien avec les chemins ruraux préexistants : les terres de la ferme de Belleville.
- Promouvoir un projet d'aménagement de qualité par une composition urbaine économe en espace.
- Assurer une mixité sociale au sein du centre par l'installation d'un type de maisons d'habitations individuelles de plain pied et de petite dimension permettant l'accueil de seniors et ainsi permettre aux habitants de PANGE de trouver un logement adapté à leur besoin actuel et futur.
- Réaliser des logements en développant une typologie plus dense de la maison individuelle, respectant les objectifs du SCOT et ainsi permettre le parcours résidentiel.
- Offrir des espaces extérieurs à investir à chaque habitant ; que ce soit jardin, potager, parc, jeux...
- Favoriser les déplacements doux vers le centre, en lien avec les équipements présents à proximité. Connecter tout le centre à la voie verte.
- Renforcer la notion de centre par la construction d'une école et d'un accueil périscolaire au cœur du potager, en relation direct avec l'habitat sénior.
- Gérer l'impact de la voiture au cœur de la structure urbaine par un traitement concentré et paysager des aires de stationnement.
- Développer des aménagements urbains à fort caractère paysager et maîtriser leur impact dans le paysage communal, patrimoine de PANGE.

