

COMMUNE DE PAGNY-SUR-MOSELLE (54)



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Pièce n°6

Dossier Enquête Publique

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 24/03/2025 arrêtant le projet de révision du PLU.

Le Maire,
René BIANCHINI



ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

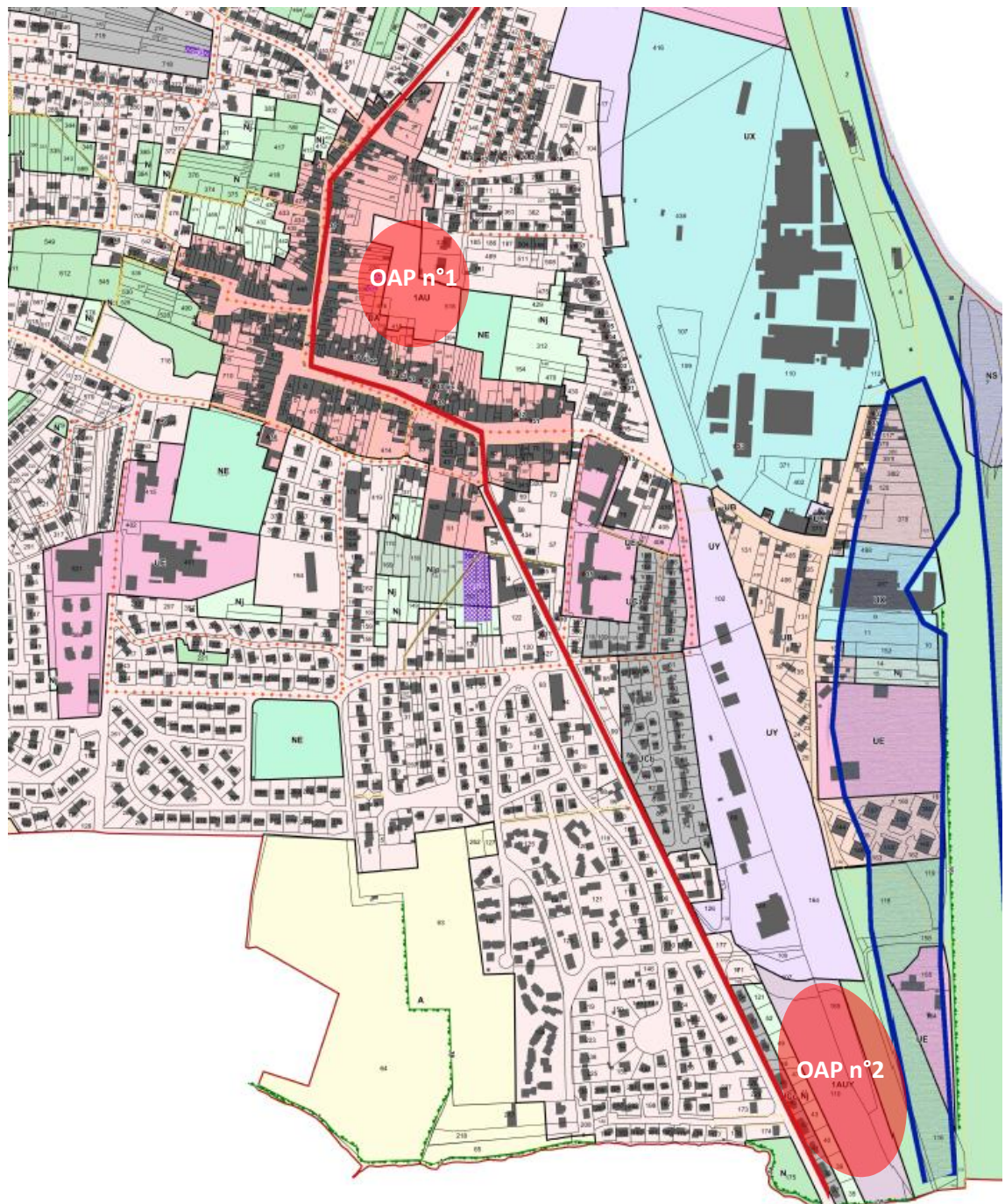
INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

Ainsi, une **Orientations d'Aménagement et de Programmation** a été définie pour le secteur inscrit dans le PLU en zone 1AU Impasse de Strasbourg sur le secteur du parc de l'Avenir. Une seconde est prévue en zone 1AUY au niveau du chemin de la Maladrie.

Extrait zonage PLU :



Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte viaire de la zone, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste de la trame urbaine, les types d'habitat ainsi que les principes de composition urbaine.

Parc de l'Avenir (1 ha)

OAP n°1

Situation

Zone **1AU** au sein de la trame urbaine du village, en cœur d'îlot du quartier gare et en centre urbain, à l'arrière des rues de Serre et des Aulnois. En tant que centralité urbaine, elle tient une position centrale au sein du territoire communale.

Le site est contraint par la Périphérie Délimitée des Abords des monuments historiques (PDA) de l'église Saint-Martin.

L'OAP sectorielle traduit le programme d'action établi par l'étude de revitalisation du bourg-centre et répond aux besoins de la population.

Enjeux

Urbanisme

- ✓ Créer une **dynamique de centre bourg** en valorisant un cœur d'îlot périphérique à la gare et à l'ensemble des services et commerces du centre de Pagny.
- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante, s'inscrire dans son prolongement et notamment l'intégration de constructions existantes ne bénéficiant pas actuellement de logique urbaine. Désenclaver l'impasse de Strasbourg.
- ✓ **Densifier** le cœur de la trame urbaine.
- ✓ **Développer un secteur d'habitat multigénérationnel et mixte** à proximité directe du centre fonctionnel.
- ✓ Prévoir une **typologie de logements variée** et assurer ainsi le cycle résidentiel à l'intérieur même de la commune le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, d'échange et de partage.
- ✓ Créer des **greffes viaires** sur le réseau existant (rue des Aulnois).
- ✓ Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.
- ✓ Apporter des **solutions de stationnement** pour les utilisateurs de la gare.

Paysage

- ✓ Veiller à l'**intégration paysagère** de chaque lot dans son environnement proche en créant un support végétal à l'intérieur de l'aménagement.

Inscrire le support végétal dans une logique de trame verte sous forme de pas japonais à l'échelle de la trame urbaine dont l'épicentre sera à terme le parc rural de l'Avenir. Ce dernier grâce à son positionnement provoquera un phénomène d'Ilot de Fraicheur Urbain (IFU).

- ✓ Maintenir une **zone de jardin** sur l'arrière des habitations.

Recommandations

Mixité des typologies urbaines

L'étude de revitalisation du centre-bourg met en place une stratégie multi-partenariale afin de résorber l'important phénomène de cœur d'îlot mobilisable, stratégie qui se traduit, notamment dans l'hypercentre, par des interventions de comblement en densification. Il est prévu d'enclencher une dynamique d'amélioration du parcours résidentiel du bourg-centre en s'appuyant sur une opération d'habitat sur le parc de l'Avenir, composé de :

- 1 résidence intergénérationnelle (2 bâtiments) comprenant 69 logements
- 1 immeuble collectif de 27 logements sociaux
- 5 maisons de ville.

Soit un total de 101 logements du T1 au T4.

L'OAP prévoit également une orientation objectivant la préservation et la valorisation des linéaires commerciaux de la rue Nivoy et de la Rue Anatole France.

Densification

- ✓ Favoriser la densification urbaine du secteur, en raison de la proximité de la gare, selon la répartition suivante :

	HABITAT INDIVIDUEL	HABITAT GROUPÉ
Nombre	5	96
Nombre total de logements dans l'OAP	101	
Densité minimale à l'hectare	40 logements/ha	
Échéancier	Court terme situé entre 0 et 3 ans	

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et **l'infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols.

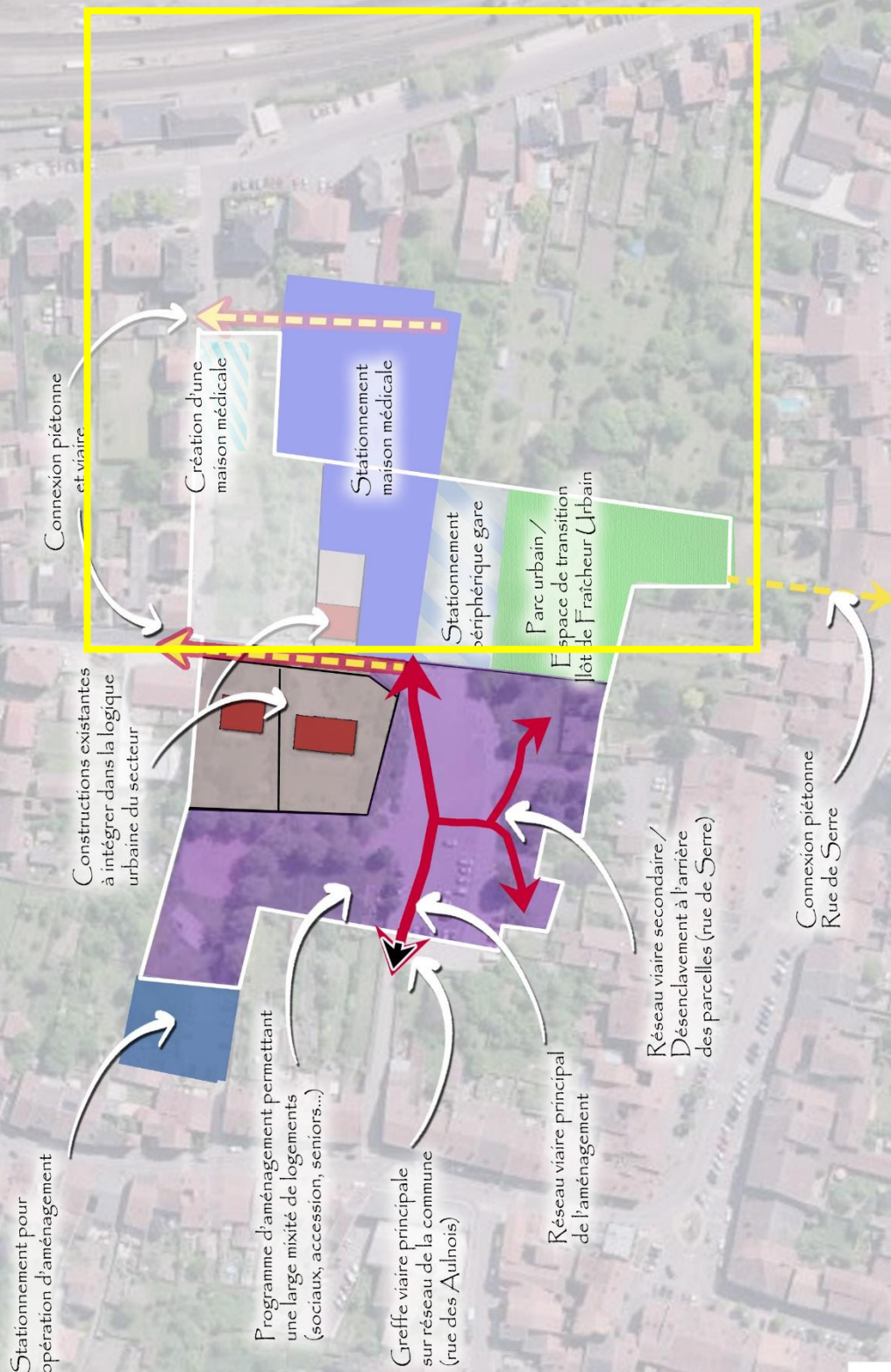
Déplacements doux

- ✓ Créer des sentiers piétonniers à l'intérieur de la zone se reconnectant avec le reste de la trame urbaine notamment la rue de Serre et l'Impasse de Strasbourg.

Performances énergétiques

- ✓ Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions futures.

Attention, l'ensemble des aménagements de la moitié Est a déjà été réalisé



Echelle : 1/2000

Situation

Zone **1AU** au sud de la zone UY au sud du ban communal, sur une parcelle de friche liée à la base vie LGV, à l'ouest des infrastructures ferroviaires et en double rideau des cités industrielles du début du XXe siècle.

Enjeux

Urbanisme

- ✓ **Combl**er une **dent creuse** dans la trame urbaine d'activité.
- ✓ **Revitaliser** une friche industrielle.
- ✓ Imaginer une **continuité rationnelle des parcelles d'activité existante** le long des infrastructures ferroviaires.
- ✓ Mettre à profit la **voirie existante** secteur de la Maladrie et la connecter au nouveau principe de desserte.
- ✓ Respecter une **orientation des façades principales** adaptée au site.
- ✓ Prévoir une **place de retournement** afin de faciliter la circulation des véhicules.

Paysage et TVB

- ✓ Veiller à l'**intégration paysagère** de la parcelle dans son environnement proche.
- ✓ Limiter l'**impact paysager** sur les habitations contiguës à la parcelle.
- ✓ Prévoir un **ourlet végétal de transition** à l'arrière des constructions afin d'intégrer la trame urbaine dans le paysage et de participer à l'armature globale de la trame verte.
- ✓ Maintenir une **zone classée N** entre les habitations et la parcelle.

Recommandations

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle en utilisant des **matériaux drainant sur environ 30%** de chacune des parcelles.
- ✓ Limiter l'**imperméabilisation** des sols.

Performances énergétiques

- ✓ Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions futures.

