

Plan local d'urbanisme



Projet d'aménagement et de développement durable

Approuvé par le conseil municipal le 20 juin 2009

Commune de Panges

Sommaire

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1. Objectifs démographique, résidentiel et économique.....	5
2. Orientations d'urbanisme et d'aménagement.....	6
2.1. Grands équilibres à l'échelle communale.....	6
2.2. L'aménagement du bourg.....	8
2.3. Principes d'urbanisme pour le bourg.....	10

1. Objectifs démographique, résidentiel et économique

La municipalité souhaite que Panges garde, à long terme, son caractère de petite commune rurale formé d'un petit village-rue aux caractéristiques architecturales et urbaines de qualité ¹ et entouré de vastes espaces agricoles et naturels.

Les objectifs de croissance démographique et bâtie à 10 ou 15 ans sont donc très modérés, ce qui est compatible avec les prescriptions envisagées par la servitude de protection du périmètre rapproché de la perte de Panges, dans lequel s'inscrit tout le secteur bâti du bourg ² : quelques rares constructions sont envisageables dans le périmètre constructible défini, ainsi que des modifications et extensions des bâtiments existants.

Panges pourrait compter une dizaine de résidences principales supplémentaires, soit 43 et 45 au maximum à long terme, pour 33 en 2004 :

- 6 logements vacants sont recensés en 2004 qui pourraient être réoccupés,
- entre 3 à 6 nouveaux logements peuvent être envisagés par construction,
- sans tenir compte d'un morcellement éventuel de résidences existantes.

Pour assurer une mixité dans l'offre de logements, la commune réhabilitera le logement communal au-dessus de la mairie, et souhaite que la seule opération d'ensemble possible sur la commune (en face de l'église, voir ci-après et l'orientation d'aménagement particulière) comprenne du logement locatif social dans une proportion de 50%.

La population communale variera en fonction de la taille des ménages à venir, et de l'évolution de celle des ménages existants (une diminution est prévisible ces prochaines années du fait du vieillissement de la population). On peut envisager une fourchette entre 70 et 100 personnes, selon la récupération des logements vacants, la variation de la taille des ménages et le nombre de constructions autorisées : 70 si rien ne se fait, 100 si tout se fait.

Cette croissance ne devrait pas générer de besoins d'équipements et services supplémentaires : réseaux, écoles, ramassage en transport, ...

Seul le projet, déjà à l'ordre du jour, d'agrandir la salle de la mairie pour mieux accueillir les réunions et petites manifestations des associations, fort dynamiques dans la commune, paraît nécessaire.

Les activités économiques pourront se développer sur place, mais la commune n'envisage pas de créer de nouveau secteur d'accueil d'activités :

- la mixité des fonctions est autorisée par le règlement du PLU pour permettre aux activités tertiaires (professions libérales et intellectuelles, activités de services, ...) d'être accueillies dans les bâtiments existants ;
- le bâtiment artisanal (chemin rural de la Planche) pourra s'étendre, si besoin, sur son site, dans les limites fixées au règlement et au plan de zonage du PLU.

A long terme, la commune verra le barreau de ligne TGV manquant entre Montbard et Dijon (plus exactement entre Turcey et Genlis, section dénommée « branche ouest » de la LGV Rhin Rhône qui permettra à terme de relier Paris à Mulhouse) impacter le sud de son territoire. La réservation des emprises nécessaires à ce projet s'impose par arrêté préfectoral portant qualification de Programme d'Intérêt Général (PIG du 3 juillet 2007).

A priori, et compte tenu des informations en vigueur, les impacts sonores devraient être faibles dans le village ; et les impacts visuels perceptibles principalement depuis les routes qui auront à franchir la nouvelle voie : RD104 et 16g vers le sud.

¹. Voir Rapport de présentation p.11 à 28

². Voir p.7 du Rapport de présentation

2. Orientations d'urbanisme et d'aménagement

2.1. Grands équilibres à l'échelle communale

L'implantation du village sur une discrète ligne de crête, le rend visible d'assez loin (surtout depuis la RD 10). Pour continuer à découvrir cette silhouette, en particulier depuis les 4 points de vue portés au plan 1, les espaces agricoles et naturels existants autour du village seront préservés et l'habitat restera groupé dans l'enveloppe urbaine existante. Les espaces agricoles aux abords du village seront rendus inconstructibles, même à des fins agricoles, pour ne pas obstruer ces vues. L'absence de siège d'exploitation dans la commune rend cette mesure non handicapante pour les agriculteurs qui exploitent les terres alentours. A l'exception de la maison le long de la RD 10 qui est déconnectée du village, aucun habitat dispersé ne sera autorisé.

Le maintien des espaces naturels et agricoles permettra de préserver les espaces d'intérêt écologique ou paysagers repérés : milieux humides, pelouses sèches, haies et bosquets³, alignements d'arbres portés au plan 1. Les liaisons faunistiques et floristiques entre le massif du Val Suzon au nord, et les forêts de Baulme-la-Roche au sud devraient s'en trouver facilitées, comme l'indiquent les corridors écologiques portés au plan à l'est et à l'ouest du village.

Le maillage de haies et bosquets indiqué au plan sera préservé. Les éléments portés sur le plan 1 ont été validés par les agriculteurs lors du remembrement de 1994, et leur maintien ne devrait donc pas poser de problème particulier à la profession.

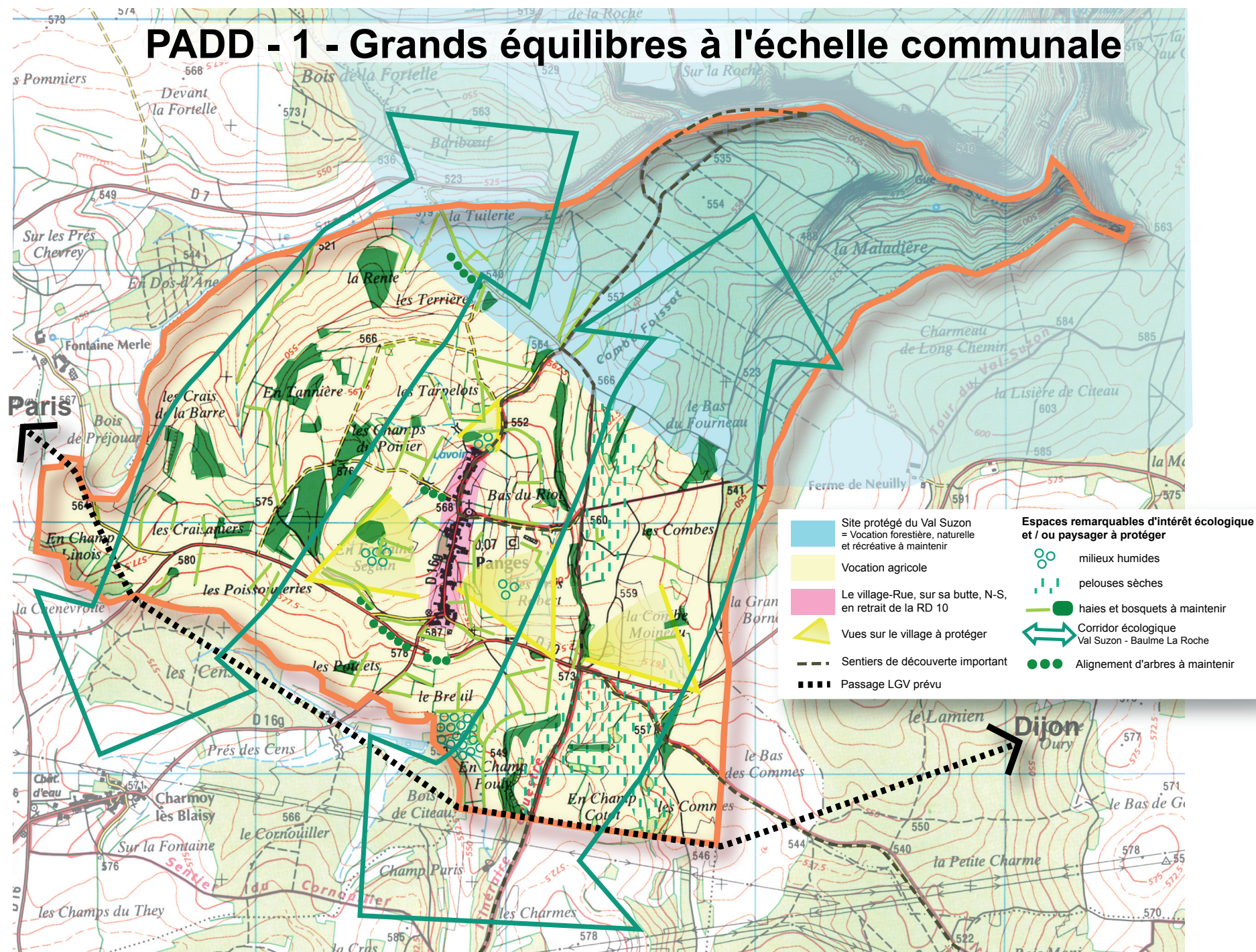
L'ensemble des ces orientations concerne la partie du territoire communal classé en site inscrit (en périphérie du site classé du Val Suzon⁴) et participera à sa qualité.

Concernant la pointe nord de la commune, son classement en site classé (loi 1930) d'une part et site Natura 2000 (en cours d'instruction) d'autre part, devrait suffire à sa protection paysagère et environnementale et le PLU ne rajoutera pas de préconisation particulière en dehors de leur inscription en zone naturelle ou agricole.

³ dont la qualité et l'importance écologique sont présentés dans le Rapport de présentation, p.8

⁴ Voir p. 18 du Rapport de présentation

PADD - 1 - Grands équilibres à l'échelle communale



2.2. L'aménagement du bourg

Le village rue sera maintenu dans ses caractéristiques actuelles, pour en préserver les qualités, fort appréciées des habitants (voir plan 2) :

- organisation du bâti le long de la Grande Rue ;
- limite nette du village au nord, marquée par la présence du lavoir, et au sud, marquée par le piquage en T de la grande rue sur la rue de Dijon, avec le calvaire adossé à une dernière ferme qui ferme la grande rue ;
- bâti implanté sur une seule épaisseur de part et d'autre (à l'exception d'un cas), permettant des vues dégagées sur l'arrière, pour chacune des maisons, à l'est comme à l'ouest. Aucun obstacle aux vues n'est donc souhaité à proximité et les espaces agricoles continus rendus inconstructibles pour assurer la pérennité de ces vues. Cette mesure se recoupe avec celle proposée pour protéger les 4 vues lointaines sur le village (planche 1) puisqu'il s'agit, en partie des mêmes espaces à garder dégagés, les vues étant réciproques.

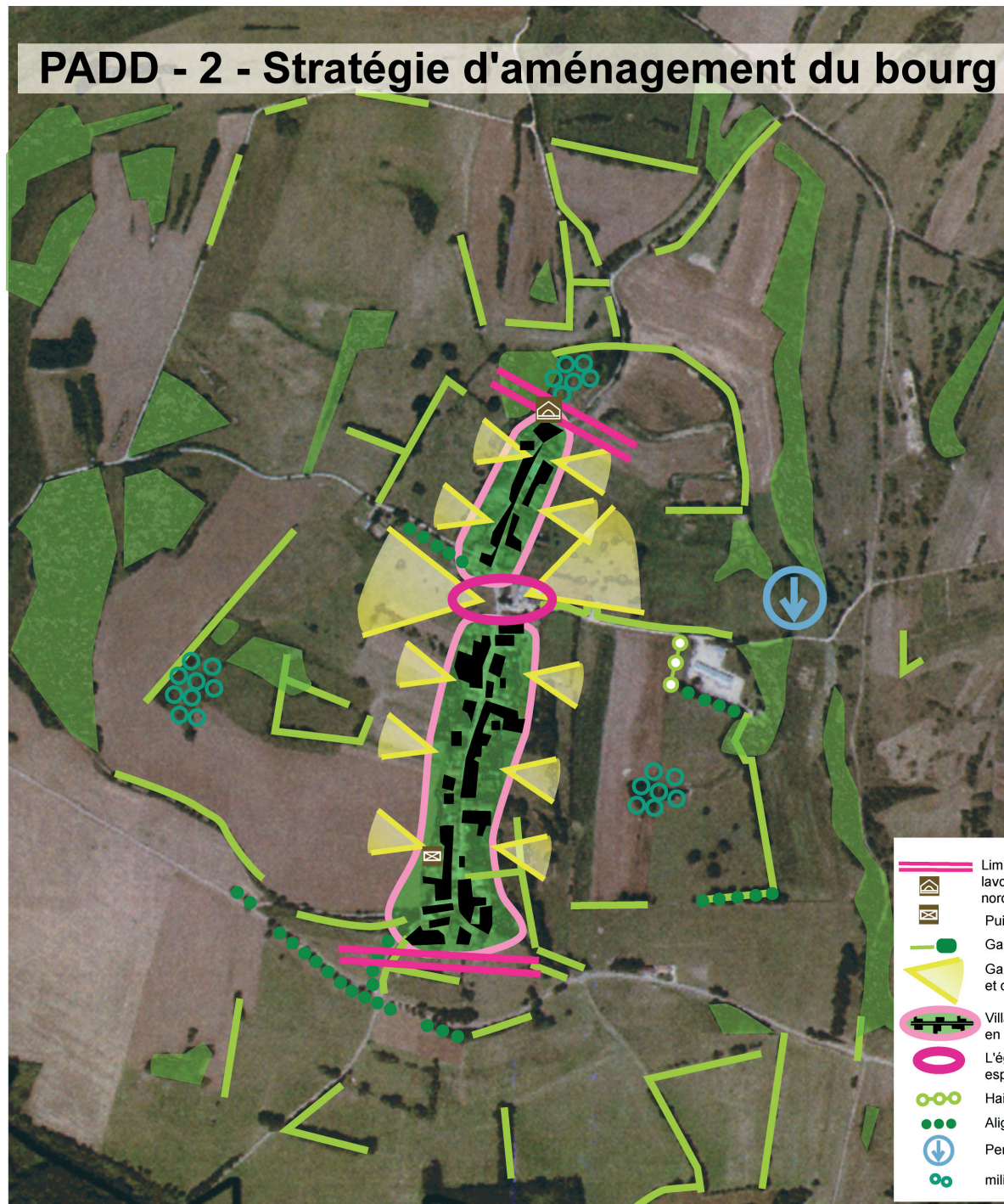
Au niveau de l'église, le bâti est interrompu : il n'y a aucune construction à l'ouest, et à l'est, l'ensemble que forment l'église, le cimetière et l'espace public est plus ouvert. Cet espace forme comme une rotule entre deux morceaux du village et a fait l'objet d'investigations particulières qui sont présentées dans le point suivant (planche 3).

Les éléments naturels à proximité du village, qui créent un halo de verdure très agréable de près comme de loin, seront protégés :

- protection des haies et bosquets comme défini au point précédent (voir planche 1) ;
- traitement en jardin autour des maisons, avec des espèces adaptées à la région ;
- maintien des alignements d'arbres existants, en assurant leur renouvellement si nécessaire (indiqués planche 2) ;
- protection de la perte en bas de la rue de l'Eglise.

Il est souhaité la plantation d'une haie dense pour masquer le bâtiment artisanal en contrebas du village.

PADD - 2 - Stratégie d'aménagement du bourg



-  Limites sud et nord du village, lavoir élément de patrimoine qui marque la "porte" d'entrée nord du village
-  Puits communal à retaper
-  Garder la trame de haies et bosquets à proximité du village
-  Garder les vues dégagées en arrière des maisons, de part et d'autres de la grande rue
-  Village rue à embellir et son "enveloppe urbaine constructible" en préservant des jardins ou espace de dégagement
-  L'église et ses abords = "Rotule" entre les deux morceaux de rue espace public à repenser
-  Haie dense à créer pour masquer le bâtiment d'activité
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Perte = périmètre de protection
-  milieux humides à protéger

2.3. Principes d'urbanisme pour le bourg

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

- Urbanisation sur une seule épaisseur, avec les bâtiments principaux implantés sur la rue, des petits bâtiments annexes pouvant se construire en arrière,
- Implantation à l'alignement sur rue, ou en retrait de 4 m maximum,
- Sens des façades parallèle ou perpendiculaire à la rue,
- Hauteur de R+1 maximum,
- Volumétrie simple sur la base d'un plan rectangulaire, avec toiture à deux pans entre 40° et 45°, des petits éléments venant s'adosser parfois en complément au corps principal⁵,
- Traitement des limites entre espace privé et public principalement par des murets bas rehaussés de clôture ou par de simples clôtures,
- Gamme homogène des couleurs des revêtements extérieurs (enduits, moellons et pierres, appareillage) variant du blond au grège ou blanc cassé.

Le règlement et le plan de zonage délimitant la zone urbaine Ua du présent PLU ont été élaborés 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.

Le secteur de la place de l'église fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique qui vient préciser les conditions de son ouverture à urbanisation. Il est envisagé la construction de 2 à 4 logements groupés, plus en retrait de la grande rue que l'existant, pour étendre la place de l'église de ce côté ci de la rue. Les principes volumétriques et d'organisation devront rester simples, à l'image du reste du village. Pour assurer la cohérence d'un projet, une opération d'ensemble sera nécessaire (lotissement, permis groupés,...). Elle devrait aussi permettre d'insérer 1 ou 2 logements locatifs sociaux dans l'opération (50%).

Compte tenu de son caractère spécifique, et pour permettre son évolution, la parcelle où est implanté le bâtiment artisanal fait l'objet d'un règlement adapté (Ub : plus grande hauteur, pas de règle d'alignement...).

Pour protéger la qualité des eaux souterraines, nécessaires à l'alimentation en eau potable assurée par le SIAEP de St Martin du Mont, les équipements individuels d'assainissement des logements créés devront répondre aux normes en vigueur.

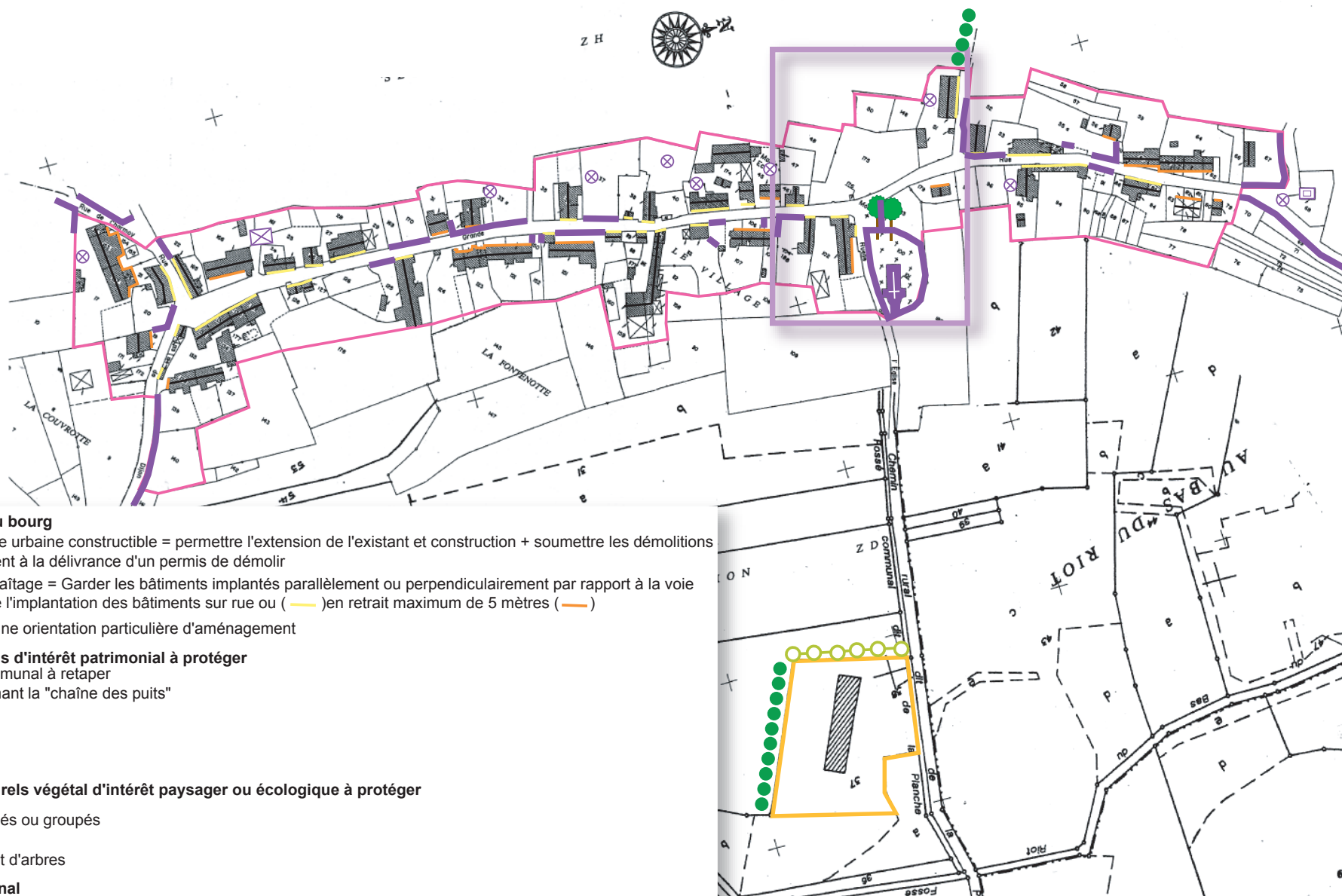
Les éléments remarquables du patrimoine bâti mis en évidence par l'analyse paysagère et urbaine⁶, doivent être protégés car ils contribuent à la qualité générale du village, assurent des liens ou continuités et présentent un aspect historique et culturel intéressant : chaîne des puits expliquant l'implantation et l'alignement urbains, petits équipements collectifs comme le lavoir et le four communal, témoins de l'histoire rurale du pays. Aussi, les 10 puits (1 communal et 9 privés), le lavoir, l'église, et les murets de pierres sèches qui forment des clôtures ou limites séparatives ont été repérés et portés au plan 3, et font l'objet de prescriptions particulières : leur maintien est obligatoire et leur restauration, dans leur aspect d'origine, souhaitées. Nul ne pourra les démolir sans autorisation du Maire.

Il en va de même des éléments naturels déjà repérés dans la planche 2, auxquels on a ajouté (planche 3) les 2 tilleuls sur les 3 existants autour du monument aux morts (le 3ème étant en mauvais état, et placé trop près de la route).

⁵ Voir p. 26 du rapport de présentation

⁶ Voir p. 24 et 25 du rapport de présentation

PADD - 3 - Orientations : Principes d'urbanisme pour le bourg



→ Urbanisme du bourg

- Enveloppe urbaine constructible = permettre l'extension de l'existant et construction + soumettre les démolitions de bâtiment à la délivrance d'un permis de démolir
- Sens de faitage = Garder les bâtiments implantés parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie
Permettre l'implantation des bâtiments sur rue ou (—) en retrait maximum de 5 mètres (—)
- Elaborer une orientation particulière d'aménagement

→ Eléments bâtis d'intérêt patrimonial à protéger

- puits communal à retaper
- puits formant la "chaîne des puits"
- lavoir
- église
- Murets

→ Eléments naturels végétal d'intérêt paysager ou écologique à protéger

- arbres isolés ou groupés
- alignement d'arbres

→ Secteur artisanal

- haie dense à créer pour masquer le bâtiment d'activité
- Secteur artisanal = permettre l'extension ou construction complémentaire