
LE PIN

SEINE ET MARNE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER APPROUVE LE

MAIRIE DE LE PIN

6 rue de Courtry

77181 LE PIN

tél : 01 60 26 22 09 - fax : 01 60 26 67 80

- URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE -

I. RIVIERE – S. LETELLIER

52 rue Saint Georges - 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 – fax : 01 42 45 38 63 – mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PRESENTATION

Avant propos	4
A/ Situation générale	
A-1 Situation géographique	6
A-2 Caractère général de l'évolution récente du secteur	7
A-3 Caractère général de l'évolution récente de la commune	7
B/ Aperçu historique	8
C/ Le cadre juridique et institutionnel	9

I ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-1 Caractère général de l'environnement naturel	
I-1.1 Relief	14
I-1.2 Géologie	14
I-1.3 Hydrogéologie	15
I-1.4 Faune et flore	15
I-2 Caractère général du grand paysage	
I-2.1 L'évolution récente	17
I-2.2 Les éléments de composition	17
I-3 Caractère général de l'environnement bâti	19
I-4 Eléments remarquables du patrimoine, vestiges archéologiques	23

II DIAGNOSTIC

II-1. Démographie et logement	25
II-2. Activités et emploi	27
II-3. Equipements	32

III DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	41
III-2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement	43
III-2.1. La délimitation des zones	
III-2.2 Le règlement	
III-2.2.1 La zone urbaine	44
III-2.2.2 La zone à urbaniser	48
III-2.2.3 La zone agricole	52
III-2.2.4 La zone naturelle et forestière	53
III-2.3. Les espaces boisés classés	55
III-2.4. Les emplacements réservés	56
III-2.5. Les éléments de paysage	57
III-2.6. Tableau des superficies des zones, évaluation des réceptivités	58
III-3. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement particulières	60
III-3.1. Le secteur au lieu-dit « La ferme de Coquebrune »	61
III-3.2. Le secteur au lieu-dit « Le Château »	62

IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

IV-1. Les incidences sur les milieux naturels	64
IV-2. Les incidences sur l'environnement socio-économique	65
IV-3. Les incidences sur les milieux urbains et leurs abords	66

PRESENTATION

Avant propos	4
A/ Situation générale	
A-1 Situation géographique	6
A-2 Caractère général de l'évolution récente du secteur	7
A-3 Caractère général de l'évolution récente de la commune	7
B/ Aperçu historique	8
C/ Le cadre juridique et institutionnel	9

PRESENTATION

Avant propos

La révision du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) pour élaborer le P.L.U. (Plan local d'Urbanisme) concerne le territoire de la commune de LE PIN lequel s'étend sur 670 hectares et accueille 1067 habitants (population totale) ou 1069 habitants (population sans double compte) en 1999 (source : INSEE).

La planification du processus de développement urbain de la commune a donné lieu à :

- une élaboration du Plan d'Occupation des Sols approuvée le 16 février 1987.
- une révision approuvée le 22 février 1991,
- trois mises à jour ont été réalisées les 11 mai 1993, 22 juillet 1994 et le 4 décembre 2000,
- une modification a été approuvée le 11 juin 1999
- une mise en compatibilité a été approuvée par arrêté préfectoral le 16 mars 2004.
- une mise en révision d'urgence a été approuvée le 5 décembre 2003.

La révision totale et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 22 novembre 2002 par délibération du conseil municipal.

Les objectifs assignés au P.O.S. approuvé le 22 février 1991 étaient :

- Maintenir l'équilibre démographique pour conforter le dynamisme local,
- Préserver les espaces naturels et l'activité agricole,
- Renforcer les protections contre les nuisances diverses et accroître les conditions de sécurité,
- Pérenniser un niveau d'activités économiques qui induise suffisamment d'emplois et de ressources,
- Renforcer l'attractivité du centre bourg.

Concernant le développement des quartiers d'habitat, les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été réalisés (Chemin de Chantereine, Allée des Feuilles mortes et Allée du Pré Saint Victor). La construction d'équipements a accompagné ce développement (salle polyvalente, cantine et terrain de football).

Des secteurs à vocation d'habitat prévus initialement à long terme n'ont pas été réalisés ; le P.L.U. prendra en compte ces vocations et redéfinira leur affectation.

S'agissant de la préservation des espaces naturels et de l'activité agricole, cet objectif est maintenu.

Concernant le renforcement des protections contre les nuisances, cet objectif reste d'actualité compte tenu de la persistance des sources.

Concernant l'accroissement des conditions de sécurité, des améliorations ont été ou vont être réalisées à court terme (déviation RD 86) : le déclassement de la rue de Courtry à Lagny réduisant le trafic qui traverse le village permettra l'aménagement d'ouvrages de sécurité et d'agrément.

Concernant la pérennisation du niveau d'activités économique, le secteur de développement à vocation d'activités à court terme n'a pas été réalisé, cependant le maintien des activités existantes et l'extension de l'exploitation du gypse ont permis de maintenir un bon niveau d'activités sur la commune.

Les secteurs à vocation d'activités prévus n'ayant pas été réalisés, le P.L.U. prendra en compte ces vocations et redéfinira leur affectation.

Concernant le renforcement de l'attractivité du centre bourg, la construction et l'aménagement d'équipements, le maintien de la fonction commerciale a permis de maintenir cette attractivité, cependant cet objectif reste d'actualité.

Les objectifs de la commune motivant l'élaboration du P.L.U. sont :

- Prendre en compte l'urbanisation réalisée depuis l'adoption du document actuellement en vigueur et d'en actualiser les documents qui le composent ;
- D'introduire les perspectives nouvelles en matière d'équipement, d'aménagements futurs et de protection des zones agricoles notamment ;
- Prendre en compte des projets à caractère d'intérêt général concernant l'alimentation en eau potable et l'exploitation des carrières de gypse.

En outre

. la prise en compte des prescriptions de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et de la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,

. la prise en compte du schéma directeur de Marne Nord ,

. la prise en compte des projets départementaux d'infrastructure tels la déviation de la RD 86, l'élargissement de la RD 34 et le complément de diffuseur A 104/RD 34,

et diverses actualisations nécessaires à la bonne cohérence du document,

ont conduit la municipalité à prescrire la révision totale du P.O.S. et sa transformation en P.L.U. afin de porter une réflexion sur l'ensemble du territoire pour la définition d'un parti d'aménagement qualifiant le devenir du milieu naturel et urbain notamment au regard du critère de développement durable ¹.

¹ "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins" Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.

A. Situation générale

A.1. Situation géographique

Situé dans la partie nord du département de la Seine et Marne, Le Pin appartient à l'arrondissement de Meaux et au canton de Claye-Souilly.

Les communes limitrophes sont :

- au nord les communes de Villeparisis et de Claye Souilly,
- à l'ouest la commune de Courtry,
- au sud la commune de Chelles,
- à l'est les communes de Villevaudé et de Brou sur Chantereine.

Les grands centres de proximité sont à :

- 5 km au sud, Chelles accessible par la RD34,
- 7 km à l'est, Claye Souilly accessible par la RD34,
- 6 km au sud-est, Lagny accessible par l'A104,
- 20 km à l'est, Meaux accessible par la N3.

Sur le territoire de la commune passe l'A104 reliant Marne la Vallée et l'autoroute A4 au sud à l'aéroport Charles de Gaulle et l'autoroute A1 au nord.

La commune est reliée à la RN3 par la RD86 et la RD34.

La voie ferrée Paris-Est – Meaux-Strasbourg dessert la gare de Chelles par la ligne E du RER, la ligne B du RER dessert la gare de Villeparisis.

A.2. Caractère général de l'évolution récente du secteur

Le canton dont la commune fait partie a connu ces dix dernières années une croissance de sa population supérieure à 10%.

La proximité avec les pôles d'emplois de Roissy, Marne la Vallée et Paris et la bonne desserte routière (A104) concourent à l'attractivité du secteur.

L'environnement urbain est dominé par les communes de Chelles et de Villeparisis qui concentrent l'offre de services.

A.3. Caractère général de l'évolution récente de la commune

Jusqu'en 1975, la commune a connu un développement limité à quelques constructions au coup par coup à l'intérieur du village. Puis l'exploitation d'un bon niveau de desserte vers les centres d'emplois importants et la reconnaissance de la qualité de vie en milieu rural ont favorisé les pressions d'urbanisation.

Dans le courant des années 70 – 80, la commune a connu un développement en matière d'habitat et d'équipements qui s'est accéléré. Cependant cette expansion a été contenue dans un périmètre autour du noyau villageois initial, réservant autour du village des espaces naturels importants qui pérenise un caractère rural, en contraste avec les communes proches situées à l'ouest.

Le passage nord-sud de l'autoroute A104 a profondément modifié le rapport du village avec son territoire situé à l'est, occupé en partie par les carrières de gypse et les bâtiments liés à cette exploitation.

B. Aperçu historique

Source : commune

La première mention connue de Le Pin (Pinus en latin) remonte à 1126. L'origine de ce nom reste incertaine.

Le Pin tirerait son nom d'un pin que Charles III de Taillebourg offre à sa femme lors de leur mariage.

Au XIV^e siècle, la seigneurie est achetée par les Orgemont à Miles de Dormans, et reste dans cette famille jusqu'au XVI^e siècle. Elle passe ensuite aux mains des Angennes.

François d'Angennes fait construire un château qui est démoli après la révolution.

Au début du XIX^e siècle un château est construit à son emplacement, il fut rasé en 1971. Pendant la guerre de 1870-71 le village est dévasté et pillé.

De nombreuses transformations sont opérées à partir du milieu du XX^e siècle. Commune entièrement rurale, Le Pin devient alors une commune « ruraine ». Les fermes les plus petites disparaissent, elles sont reconverties en logements, des lotissements sont construits et des infrastructures sont créées ou modifiées.

A la fin du XX^e siècle il ne subsiste plus que trois exploitations agricoles et le paysage a évolué.

C. Le cadre juridique et institutionnel

Le territoire communal a été couvert par le P.O.S. approuvé le 16/02/87, révisé le 22/02/91.
Trois mises à jour ont été effectuées ainsi qu'une modification approuvée le 11/06/99.
Ce document a fait l'objet d'une révision d'urgence approuvée le 05/12/03 dont les éléments ont été intégrés au présent dossier.
La mise en révision totale du P.O.S. et sa transformation en P.L.U. a été prescrite le 22/11/02.

Le 31/03/03 le préfet a porté à la connaissance de la commune les éléments à prendre en compte et les servitudes d'utilité publique.

1 - Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de la Région Ile de France (arrêté le 15 décembre 2000) ²

Il a pour objectif de définir les orientations pour un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Dans le contexte communal et intercommunal les thèmes de réflexion portent notamment sur :

- le développement des transports publics,
- l'extension voir la création d'itinéraires cyclables et piétons cohérents et maillés.

2 - Le Schéma Directeur de Marne Nord (approuvé le 27/06/96)

Le développement urbain

La commune fait partie des « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels l'urbanisation est fondée sur le principe d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, en continuité du bâti existant, en prenant en compte la morphologie des ensembles bâtis existants et en respectant la trame foncière traditionnelle du village.

Préservation du milieu naturel

Les espaces boisés et les lisières

Les espaces boisés situés au nord de la commune le long de l'aqueduc de la Dhuis font partie d'une entité boisée de plus de 100 hectares et à ce titre toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières sera interdite en dehors des sites urbains constitués.

Le schéma directeur délimite les carrières de gypse autorisées qui intéressent toute la partie nord et est de la commune.

Il précise qu'étant donné l'importance économique nationale que représente le gisement de gypse, la possibilité est laissée – sous conditions - d'ouvrir les carrières même à l'endroit des secteurs boisés existants.

² Source : Porter à la connaissance

Les espaces paysagers et les espaces agricoles

Le schéma directeur identifie :

- des espaces paysagers qui doivent garder un caractère naturel tout en permettant que l'activité humaine s'y déroule en harmonie avec la qualité du milieu,
- des espaces agricoles à l'intérieur desquels l'agriculture doit être maintenue.

Les infrastructures

Il s'agit de : l'élargissement de l'A104, du complément du diffuseur A104/RD34, de la déviation de Courtry/Le Pin, du réaménagement de la RD34 et de la réalisation d'un réseau ferré d'intérêt régional parallèle à l'A104.

Projet d'Intérêt Général (P.I.G.)

La liaison routière entre la RD34 et la RD86 et le complément du diffuseur entre l'A104 et la RD34 font l'objet d'un P.I.G. dont les dossiers ont été pris en considération par l'assemblée départementale les 24/10/02 et 15/12/02.

3 - Les servitudes d'utilité publique

Le territoire communal est concerné par :

- la servitude d'alignement des voies nationales, départementales et communales, elle concerne la RD86 et la RD34.
- la servitude gaz, canalisations, distribution et transport de gaz ; plusieurs canalisations traversent le territoire communal.
- la servitude électricité, établissement des canalisations électriques ; plusieurs lignes traversent le territoire communal.
- la servitude de protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles.
- la servitude réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques, elle concerne le câble n°461.
- les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Chelles – Le Pin et de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle.

Suite à l'abandon de la servitude PT4 relative à l'élagage aux abords des lignes de télécommunications empruntant le domaine public, France-Télécom signale que les articles L.35-2, L.47, L.65 de la loi de réglementation des télécommunications du 26 juillet 1996 restent d'actualité.

4 - Autres éléments à prendre en compte

- La loi relative à la mise en œuvre du droit au logement du 31/05/1990,
- la Loi d'Orientation pour la Ville du 13/07/91,
- la loi relative à la diversité de l'habitat du 21/01/1995,
- la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29/07/1998,

PRESENTATION

C. Le cadre juridique et institutionnel

- la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 05/07/2000,
- la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13/12/2000,
- la loi urbanisme et habitat du 02/07/03.
- l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme visant à maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'autoroute A104 et la RD 34 sont concernées.
- le schéma départemental des carrières approuvé par arrêté préfectoral n°00DAI 2M 009 du 12 décembre 2000. Deux carrières de gypse sont exploitées par les sociétés BPB et Lafarge sur le territoire de la commune.
- les prescriptions de la loi du 27/09/1941 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N°80-532 du 15/07/1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques. De plus doit être prise en compte la loi N°2001-44 du 17/01/2001 relative à l'archéologie préventive.
- au titre de la prise en compte du code de l'environnement :
 - . pour ce qui concerne l'eau et milieux aquatiques :
 - * le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine - Normandie,
 - * les cours d'eau et les berges
 - * les rejets d'eaux pluviales
 - * les zones humides.
 - . pour ce qui concerne les milieux naturels :
 - * la faune et la flore avec la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I Bois de Brou N°2414017.
 - . pour ce qui concerne l'air et l'atmosphère
 - * la création d'itinéraires cyclables.
 - . le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de Seine et Marne du 09/09/1997.
 - . la prévention des nuisances acoustiques
 - * par la considération des plans d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle et de l'aérodrome de Chelles – Le Pin.
 - * par la mention des secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres.
 - . la prévention des risques naturels eu égard aux risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées et aux risques liés au phénomène de retrait gonflement des argiles. En conséquence, sur l'ensemble du territoire communal, la compatibilité des sols à recevoir toute construction devra être étudiée.

Il est à noter qu'un (P.P.R.) Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles a été prescrit par arrêté préfectoral le 11/07/2001 sur le territoire de la commune de Le Pin.

Le territoire communal est concerné par des anciennes carrières de gypse souterraines abandonnées. Un recensement non exhaustif note les lieux dits suivants :
Le Poirier Bernier, Le Pavillon, La Pierrotte, Le bas de la Pierrotte et La Carrière des côtes.

PRESENTATION

C. Le cadre juridique et institutionnel

- Au titre de l'article L.110 du code de l'urbanisme, l'influence des choix d'aménagement sur la sécurité routière.
- Au titre de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la délimitation des zonages d'assainissement.
- La protection sanitaire de l'aqueduc de la Dhuis.

I ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-1 Caractère général de l'environnement naturel	
I-1.1 Relief	14
I-1.2 Géologie	14
I-1.3 Hydrogéologie	15
I-1.4 Faune et flore	15
I-2 Caractère général du grand paysage	
I-2.1 L'évolution récente	17
I-2.2 Les éléments de composition	17
I-3 Caractère général de l'environnement bâti	19
I-4 Eléments remarquables du patrimoine, vestiges archéologiques	23

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. L'environnement naturel

I.1.1. Relief, I.1.2. Géologie

I.1. Caractère général de l'environnement naturel

I.1.1. Relief

La commune occupe une position particulière localisée sur une partie du coteau de la butte de l'Aulnaie et une grande partie de la plaine dite « plaine de Le Pin ».

La plaine agricole qui occupe plus des deux tiers sud du territoire communal est fermée au nord et à l'est par une ligne de crête la surplombant de 40 mètres environ. Ce coteau de la butte de l'Aulnaie s'étend de la butte de Montfermeil au bois de Chaalis. Sur le territoire communal, il est largement boisé.

La plaine agricole est légèrement marquée par le ru de Courgain et le ru de Chantereine au sud de la commune.

Ces deux grands traits du relief définissent chacun un paysage particulier :

- sur le coteau des boisements sont installés,
 - sur la plaine c'est l'agriculture qui s'est développée,
- à leur rencontre le village a été établi à côté du ru de Courgain.

L'altitude de la commune varie de 50 m NGF au niveau du ru de Chantereine à 136 m NGF sur la butte de l'Aulnaie dans le bois le Comte.

I.1.2. Géologie

La butte de l'Aulnaie est formée d'un riche substrat marno-gypseux à la base et est surmontée par les assises marno-calcaires de Brie.

La plaine possède un soubassement calcaire surmonté de marnes-gypseuses, d'argiles vertes et d'alluvions.³

Le massif de l'Aulnaie, l'une des plus importantes buttes dégagées par l'érosion dans le nord de la Brie française, recèle de très gros gisements de gypse : ⁴

La coupe géologique classique du Ludien de la Seine et Marne peut être résumée schématiquement comme suit, du haut vers le bas :

- les marnes supragypseuse qui comprennent les marnes blanches ou Marnes de Pantin et les marnes bleues ou Marnes d'Argenteuil,
- la première masse de gypse ou « haute masse » ou « masse supérieure »,
- les Marnes d'entre-deux-masses,
- la deuxième masse de gypse ou « masse moyenne »,
- les marnes à lucines,
- la troisième masse de gypse ou « masse inférieure »,
- les marnes à pholadomya ludensis.

³ source : Schéma Directeur de Marne-Nord

⁴ Source : Schéma Départemental des Carrières de Seine et Marne –Rapport - Préfecture de Seine et Marne - DRIRE Ile de France – Conseil Général de Seine et Marne

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. L'environnement naturel

I.1.3. Hydrologie, I.1.4. Faune et flore

I.1.3. Hydrologie

Le réseau hydrologique de surface est constitué par le ru de Courgain qui prend sa source au pied du coteau et se jette dans le ru de Chantereine. Ce dernier prend sa source sur le territoire de Courtry et coule jusqu'à la Marne située au sud ; il constitue la limite communale sud avec Chelles.

On ne recense pas de mare temporaire ou permanente.

Au nord du territoire communal, on notera le passage de l'aqueduc de la Dhuis

Risque d'inondation

En l'absence de document ou d'étude particulière, on mentionnera le constat à plusieurs reprises d'inondation dans le village dues au ru de Courgain.

I.1.4. Faune et flore

La couverture végétale

Les bois et forêts recouvrent toute la partie nord du territoire communal et s'étendent à l'est et à l'ouest sur les communes voisines. Cependant de large trouées dans le boisement sont pratiquées afin d'exploiter la richesse du sous-sol (gypse) ; au terme de l'exploitation ces zones seront largement reboisées. Situés sur la pente du coteau, ces bois ont un impact important dans la constitution du paysage du nord de la commune : le relief accompagné de cette végétation délimite un espace protégé isolant Le Pin des secteurs urbanisés du sud de Villeparisis.

Le bois de Brou s'étend en grande partie sur le territoire communal de la commune de Brou-sur-Chantereine et ne présente sur Le Pin que des lanières boisées de faible superficie. Toutefois la lisière de ce bois délimite l'espace agricole situé sur la commune.

Le bois Raffeteau à cheval sur Courtry et Le Pin bien que de faible superficie a un impact dans la mesure où il masque en partie les secteurs urbanisés du nord de Chelles. Il accompagne des constructions plus ou moins anarchiques implantées à cet endroit.

Des boisements ponctuels se trouvent au sein du village ; ils sont formés d'espèces locales et ornementales.

La proximité des milieux construits et l'étendue de la plaine cultivée entre les bois permet de supposer qu'il n'y a pas d'espèce animale particulière transitant ou nichant sur la commune.

Néanmoins, sur le territoire de la commune une Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) a été identifiée, il s'agit d'une Z.N.I.E.F.F. de type I : Bois de Brou.

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. L'environnement naturel

I.1.3. Hydrologie, I.1.4. Faune et flore

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) fixe le principe suivant :

« En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite. » (p55 S.D.R.I.F). « Les franges urbaines doivent être bien délimitées pour créer un rapport net entre l'urbain et le rural et éviter tout mitage du paysage de campagne. » (p194 S.D.R.I.F).

La commune est concernée par les boisements situés :

- au nord, le bois Mulot, le bois le Comte,
- au sud, le bois de Brou.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.2. Le grand paysage

I.2.1. L'évolution récente, I.2.2. Les éléments de composition

I.2 Le grand paysage

I.2.1. L'évolution récente

Depuis le milieu du XX^{ème} siècle, l'évolution du grand paysage a été marquée par :

- l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble à usage de logement et d'activité. Celles-ci ont été implantées autour du village lui préservant une forme assez compacte. Les franges bâties ont été avancées sur la plaine agricole, quadruplant la superficie du village.
- le passage des grandes infrastructures comme l'autoroute A104 à l'est du village, la déviation de la RD34 au sud du village et les lignes à haute tension au nord et à l'est du village. L'A104 a opéré une coupure isolant la partie nord-est du territoire.
- l'exploitation du gypse et notamment celle qui est réalisée à ciel ouvert. Les modifications s'opèrent par les déboisements et les déblais dégageant les fronts de taille.

L'ensemble du paysage et des ambiances de la commune a connu une évolution profonde.

I.2.2. Les éléments de composition

Les unités paysagères

Le territoire communal est concerné par deux grandes unités géographiques :

- La butte de l'Aulnaie qui s'étend d'est en ouest sur les communes voisines, au nord de la commune. Elle est caractérisée par les boisements qui la recouvrent et par les excavations dues aux exploitations de gypse. Elle fait partie de la ceinture verte régionale.
- Le plateau agricole dit plaine de Le Pin qui comprend le reste du territoire communal et s'étend sur Villevaudé. Il est occupé par l'agriculture céréalière. Excepté le bois Raffeteau., il n'y a pas de bosquet qui le ponctue. Il offre de nombreuses vues panoramiques.

Ces grandes unités se décomposent en entités paysagères locales qui sont :

- la plaine agricole à l'ouest : elle s'étend à cheval sur Le Pin et sur Courtry. L'horizon nord est celui de la butte boisée.
- la plaine agricole au sud : ses contours sont définis par le bois de Brou, le ru de Chantereine et la végétation qui l'accompagne et la RD34.
- les espaces agricoles morcelés au nord du village : limités par la butte boisée, ils sont traversés par les infrastructures routière et les lignes à haute tension, le front de taille de l'exploitation de gypse les borde à l'est.
- le village qui comprend l'essentiel de l'espace bâti, particulièrement compact et resserré autour du noyau initial. Il offre des franges mêlant avec plus ou moins d'harmonie la végétation et les constructions. Depuis l'espace agricole ces franges sont l'image première de la perception du village. Dans le village on repère trois sous-entités : le noyau villageois, les extensions récentes et le parc d'activités.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.2. Le grand paysage

I.2.1. L'évolution récente, I.2.2. Les éléments de composition

Les vues panoramiques et les franges bâties

La compacité du village installé au milieu de la plaine agricole rend particulièrement sensibles le contact des secteurs urbanisés avec l'espace cultivé.

- 1 - La vue de l'entrée ouest du village depuis la RD86 possède une silhouette homogène avec la présence de nombreux arbres. Les projets de développement susceptibles d'intéresser ce secteur devront prendre en compte cette homogénéité et veiller à ne pas la rompre ou à installer un paysage différent de qualité.

- 2 - La vue au nord du village depuis la route longeant l'A104 se caractérise par l'horizon de la butte boisée de l'Aulnay, quelques éléments bâtis dispersés prolongent la frange bâtie du village, ce secteur isolé du village par les lignes à haute tension n'a pas vocation à être urbanisé, cependant la plantation d'arbres aux abords des constructions permettrait de mieux fondre celles-ci dans la plaine agricole et de constituer un paysage plus rural.

- 3 - La vue sur la plaine au sud du village depuis la RD34 montre une délimitation nette entre les espaces urbanisés et les espaces cultivés, la végétation des jardins abondante à cet endroit forme un halo végétal opérant une transition douce. La proximité des infrastructures routières bruyantes ne permet pas un développement cependant la faible superficie relative de l'espace agricole permet de supposer que d'autres types de culture pourraient à cet endroit être installés aussi la constitution d'écrans végétaux isolant du bruit et accompagnant les infrastructures routières pourrait qualifier cet endroit.

- 4 - La vue de l'entrée sud-ouest du village depuis la RD34 offre deux aspects très contrastés des franges. A l'ouest les frondaisons du parc occupent toute la profondeur et à l'est un bâtiment industriel occupe une épaisseur importante attirant l'œil par la couleur claire de ces façades qui tranche brutalement avec la végétation des abords, de plus les enseignes colorées, nombreuses et de grandes dimensions accrochées au bâtiment accentuent l'effet discordant de son aspect. Une couleur plus sombre et un accompagnement végétal diminueraient l'impact dans le paysage de ce bâtiment.

- 5 - La vue sur le lieu dit « La Culotte » depuis le giratoire sur la RD34 montre des éléments hétéroclites heureusement de faible hauteur. L'aménagement du ru de Courgain traité comme un fossé de bord de route dévalorise cet élément pour lequel la restitution d'une végétation accompagnant ce type de milieu permettrait de constituer un paysage valorisant et d'introduire un milieu humide sur le territoire communal contribuant ainsi à la biodiversité.

Les vues panoramiques permettent d'appréhender un paysage découpé par les infrastructures (l'autoroute et ses talus, lignes haute tension, déviation de la RD34...).

Les horizons sont bien délimités par au nord le front boisé, au sud le front urbain, à l'est l'autoroute et ses talus et à l'ouest le front urbain.

A l'endroit des carrières le paysage est en restructuration du fait des fronts de taille qui se modifient au fur et à mesure de l'exploitation, des déblais et des reboisements des sites d'exploitations.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.3. Caractère général de l'environnement bâti

I.3.1. L'armature urbaine du village

I.3 Caractère général de l'environnement bâti

Le milieu bâti est constitué :

- principalement par le village qui possède une forme assez compacte,
- des bâtiments industriels de fabrication du plâtre,
- d'un corps de ferme isolé et coupé de son territoire initial par le passage de l'autoroute,
- de bâtiments d'habitation accompagnant le cimetière, prolongeant un petit secteur bâti situé sur la commune de Villevaudé.
- de bâtiments isolés au nord du village s'égrenant le long d'un chemin,
- de constructions d'activités et d'habitation regroupées au sud-ouest de la commune au lieu dit « La Culotte ».

Il est à noter qu'il n'y a pas de bâtiment agricole isolé au milieu de la plaine.

A l'extrême nord-est se trouvent des réservoirs d'eau.

I.3.1. L'armature urbaine du village

Le noyau villageois s'est constitué au croisement de deux voies la rue de Lagny et la grande rue. Deux pôles proches l'un de l'autre mais distincts forment le centre du village : l'un regroupe la mairie, l'école et l'église et l'autre regroupe les commerces alimentaires de proximité le long de la grande rue. Récemment un troisième pôle d'équipements a été constitué par l'implantation sur des terrains bordant l'autoroute de terrains de sports et d'une salle polyvalente.

Au cours des trente dernières années, plusieurs opérations d'ensemble à usage d'habitat sont venues se greffer autour. Elles sont bien reliées par le réseau des rues aux deux voies principales mais leur desserte interne est en impasse et n'a pas généré de découpage d'îlot et de densification de la desserte secondaire.

Une opération à usage d'activités a été installée dans le parc boisé d'un petit château « La Vigneraie ». Les ruines du bâtiment du XVIII^{ème} siècle ont été rasées récemment. Desservie par la rue de Chelles et la rue de Verdun, elle ne génère pas de trafic camion au travers du village, cependant son accès étant restreint, elle ne peut en l'état actuel accueillir de trafic supplémentaire.

La silhouette générale reste relativement compacte et la composition structurante du noyau villageois bien lisible.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.3. Caractère général de l'environnement bâti

I.3.2. Les grands traits de la morphologie des espaces bâtis

I.3.2. Les grands traits de la morphologie des espaces bâtis

Le noyau villageois (tissu ancien)

Le paysage bâti est caractérisé par les constructions implantées pour la plupart à l'alignement des rues par une façade principale créant un front bâti assez régulier d'une hauteur de rez de chaussée, plus un étage, plus des combles (R + 1 + C).

Les constructions sont en générale mitoyennes, les façades principales orientées vers la rue. Elles sont souvent accompagnées d'annexes qui s'ouvrent sur des cours et relient les maisons entre elles. Lorsque ces annexes ou les maisons ne sont pas jointives des murs de clôture relient les constructions entre elles laissant apparaître au-dessus d'eux la végétation des jardins.

Des annexes sont aussi implantées à l'intérieur des parcelles sur les limites séparatives et contribuent ainsi à préserver l'intimité des jardins.

Plusieurs cours communes s'ouvrent sur la rue par un passage juste suffisant pour un véhicule et organisent la distribution de plusieurs constructions.

Un corps de ferme est situé à proximité d'une des places du village. La ferme s'organise autour d'une cour de forme sensiblement carrée. Les bâtiments sont orientés sur celle-ci et présentent sur la rue un alignement bâti percé de quelques rares ouvertures, ainsi l'espace de la cour est protégé des regards.

Les extensions du noyau villageois (tissu récent)

Au nord-ouest du village de part et d'autre du chemin de la Croix, deux opérations d'ensemble à usage de logements sont desservies par des voies automobiles en impasse. Les maisons sont implantées en recul de l'alignement, les clôtures souvent constituées de muret et de haie sont les éléments principaux de limite de l'espace public. Le recul des constructions et leur faible hauteur (R+C) ne permet d'en apercevoir que la toiture. La végétation est principalement constituée par les arbustes des haies, les persistants dominant formant des écrans verts isolant les jardins de l'espace public.

Au nord du village le long de la rue d'Enfer, l'urbanisation s'est développée de part et d'autre de la rue sur un rang de maison, une construction a été édifiée en second rang reliée par un chemin étroit à la voirie publique. Au bout de la rue d'Enfer se trouvent les terrains de sports.

Au nord du village le long de la rue du Saule de part et d'autre du ru de Courgain, une opération d'ensemble est en cour d'achèvement, elle présente des caractéristiques semblables excepté pour la végétation qui n'a pas encore été plantée et pour la hauteur des constructions qui varie entre R+C et R+1.

A l'est du village de part et d'autre de la rue de Claye, les extensions ont été constituées par des opérations d'ensemble et des constructions au coup par coup le long des rues existantes. L'aspect extérieur des constructions présente plus de variété due à l'échelonnement des réalisations sur un laps de temps important.

Au sud du village à l'est de la rue de Chelles, une opération d'ensemble desservie aussi par une voirie en impasse bénéficie du fait de la topographie d'un espace public offrant une vue sur le parc boisé situé à l'ouest.

Au sud-ouest du village, dans un parc a été installé une zone d'activité dont les bâtiments bas sont peu visibles depuis l'espace public, celle-ci bénéficie d'un environnement boisé particulièrement intéressant. Le ru de Courgain a été busé à cet endroit.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.3. Caractère général de l'environnement bâti

I.3.2. Les grands traits de la morphologie des espaces bâtis

Excepté pour la zone d'activités, les constructions forment des ensembles homogènes présentant des caractéristiques semblables d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur avec de légères variations selon l'époque de réalisation.

Les constructions au sud-ouest de la commune

Marquée par l'hétérogénéité des types d'activités et des types de constructions ainsi que par les aménagements collectifs précaires, l'image de ce secteur pourrait être valorisée.

Les constructions isolées au nord du village

Ce sont des constructions à usage d'habitation : les murs de clôture ont un fort impact dans le paysage.

La ferme de Courgain

C'est le seul bâtiment à usage agricole isolé, elle témoigne de l'activité agricole traditionnelle de la commune. Le corps de ferme est organisé autour d'une cour rectangulaire. Les bâtiments ont une hauteur soit de R+1+C pour la partie habitation soit R+C, avec un rez de chaussée assez haut pour les parties vouées à l'abri du matériels, des animaux et des récoltes. La source et le ru de Courgain accompagnent cet ensemble.

Les bâtiments industriels et les constructions en limite de Villevaudé

Les bâtiments industriels des usines Lafarge abritent l'activité de transformation du gypse en plâtre. Bien que de masse imposante ils sont très peu visibles de l'espace public ; la topographie et les boisements les masquant depuis les grands axes.

Quelques constructions à usage de logement et à usage agricole accompagnent le cimetière à l'est de l'autoroute bien que sur le territoire de Le Pin elles prolongent les constructions installés sur Villevaudé.

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.3. Caractère général de l'environnement bâti

I.3.3. Les caractéristiques architecturales traditionnelles

I.3.3. Les caractéristiques architecturales traditionnelles

Le volume des constructions traditionnelles est toujours très simple, éventuellement il est composé de plusieurs volumes simples.

Les toitures :

Couramment, elles sont à deux versants et recouvertes de tuiles plates, leur faîtage a une orientation sensiblement parallèle à la voie. L'éclairage des combles est assuré par des lucarnes peu nombreuses en général une par pan de toiture et par des châssis de dimensions réduites.

Les façades :

La composition des façades du noyau villageois est en générale marquée par les verticales des baies situées les unes au-dessus des autres et par les horizontales des baies alignées et de même hauteur. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Les modénatures (bandeau, corniche, soubassement, chaînage ...) viennent renforcer cette composition et doivent être conservées lors des ravalement. La surface des parties pleines est supérieure à la surface des ouvertures.

Les clôtures :

Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, un mur de clôture assure la continuité du bâti sur la rue. Ce mur peut servir d'appui à des constructions basses annexes au logement (abri de jardin, bûcher...).

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.4 Eléments remarquables du patrimoine bâti et vestiges archéologiques

I.4 Eléments remarquables du patrimoine bâti et vestiges archéologiques

Les éléments du patrimoine sont représentés par :

- L'église Saint Antoine du XVII^{ème} siècle.
- Les fermes de Courgain et de Coquebrune qui sont à leurs emplacements depuis le XIV^{ème} et le XV^{ème} siècles, cependant les bâtiments présents aujourd'hui sont plus récents.
- Quelques maisons bourgeoises du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle qui présentent un intérêt architectural.

Les vestiges archéologiques :

Les services ne recensent pas de vestiges archéologiques sur le territoire communal.

II DIAGNOSTIC

II-1. Démographie et logement	25
II-2. Activités et emploi	27
II-3. Equipements	32

II.1. Démographie et logement

Situation actuelle

Entre 1990 et 1999 LE PIN a connu une croissance de sa population inférieure à celle constatée entre 1982 et 1990 (+ 10.4% contre + 23.1%). Cependant LE PIN se situe légèrement au-dessus du taux de croissance du canton ⁵.

Cette bonne tenue de la croissance démographique s'explique par le maintien d'un solde naturel positif (+42) ajouté au solde migratoire positif (+75).

Cependant, l'évolution de la structure par âge révèle un vieillissement de la population avec une diminution d'environ 4.50 % des tranches d'âge des 0-39 ans ce qui pourrait remettre la croissance démographique en cause dans les prochaines années du fait de la probable régression du solde naturel.

Confirmant cette tendance, on constate que la part de la tranche d'âge des 40-59 ans est désormais supérieure à celle de la moyenne des communes du canton (32.43% contre 28.91%).

Il s'en suit une évolution de la physionomie de la population principalement caractérisée :

- par la forte hausse du nombre des ménages composés d'1 et 2 personnes ceux-ci représentent 44.72% sur LE PIN en 1999 contre 37.66% en 1990 ce qui reste encore néanmoins inférieur au taux observé sur le canton (50.13% en 1999).

- Une légère hausse du nombre des actifs mais qui reste encore inférieure à celle des communes du canton.

⁵ Communes du canton : Annet-sur-Marne, Claye-Souilly, Courtry, Le Pin, Villeparisis, Villevaudé

Evolution du parc de logement (Source INSEE)

Le parc de logement se caractérise par :

- la prédominance du logement individuel qui représente 91,1% du parc. Cependant le taux de collectif sur LE PIN (6.94%) est supérieur à celui du canton (3.12%)
- une diminution de la proportion des résidences principales due à la transformation en résidences secondaires et à une augmentation de logement vacant (6.02%).
- un parc de logement dans lequel 32.6% des logements datent d'avant 1948 mais seulement 0.55% sans confort.
- la pénurie de petits logements (les 1 pièce et 2 pièces représentent 9.44% du parc des résidences principales, situation moins difficile sur le canton (18.25%) :
la faible représentation des locataires (12.22%) dans le statut d'occupation des résidences principales au niveau de la commune confirme ce constat (27.17% sur le canton).

Bilan diagnostic et perspectives d'évolution

Il s'agit d'appréhender un ordre de grandeur des perspectives et des potentiels d'évolution.

Dans l'hypothèse où le rythme de croissance relevé entre 1990 et 1999 serait maintenu durant les 10 années suivantes, la commune compterait 1212 habitants en 2010.

Or la prise en compte du nombre de logements autorisés depuis le dernier recensement s'élevant à 58 (01/01/99-31/12/03) ce qui représente x 2,96 (nombre moyen d'occupants en 1999) 171 personnes environ. Ce chiffre ajouté à la population sans double compte, la commune compterait fin 2003 1240 habitants environ soit un nombre d'habitants bien supérieur à celui escompté au delà de 2010 suivant le rythme de croissance connu entre 1990 et 1999.

L'estimation communale établie à partir des résultats provisoires du recensement de février 2004 évalue le nombre d'habitants à 1100 environ.

La différence importante peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- des logements sont encore en cours de construction ou ne sont pas encore occupés,
- des logements ont été démolis,
- des logements ont été transformés en résidence secondaire ou sont vacants,
- un taux d'occupation des logements inférieur à 2.96 (taux d'occupation des logements en 1999).

Concernant l'habitat on rappellera que la commune dispose d'un parc peu diversifié sans logements sociaux.

Les besoins portent sur les logements de 1, 2 et 3 pièces dont la pénurie pénalise la population jeune notamment.

II.2. Les activités et les emplois

Situation actuelle

La part de la population active est en augmentation entre 1990 (48.57%) et 1999 (50.14%) et rapproche LE PIN du niveau du canton (51.62%). La mobilité de la population active est une donnée essentielle des déplacements et de leurs impacts sur le fonctionnement urbain. La part des actifs travaillant sur la commune est en forte diminution (25% en 90 et 16% en 99). 59% de cette population travaille hors du département.

On observe par ailleurs une légère hausse du taux des chômeurs qui passe de 5% en 1990 à 6% en 1999, mais qui reste encore bien inférieur à celui observé sur le canton (9.27%).

II DIAGNOSTIC

II.2. Les activités et les emplois

L'agriculture

Avec 8 exploitants cultivant sur le territoire dont 5 ayant leur siège sur la commune, et malgré une régression constante comme sur l'ensemble du canton, l'agriculture représente l'activité économique toujours dominante avec l'extraction du gypse sur la commune. Elle couvre environ 60% de la superficie du territoire communal.

Quoiqu'en régression au profit des cultures industrielles (ex: le tournesol) la vocation principale des grandes cultures reste céréalière.

Ces cultures s'exercent sur des terrains de bonne qualité.

Les exploitations spécialisées se maintiennent (pépiniériste, maraîcher, horticulteur).

Le développement urbain n'a pas remis en cause la structure des exploitations qui bénéficient de bonne condition de desserte des pièces cultivées.

Les 5 exploitations dont le siège social se trouve sur la commune se répartissent comme suit en totalisant 213 ha 17 de superficie exploitée :

Tableau de répartition ⁶

Superficie exploitée sur la commune en 2003
140 ha 00
64 ha 00
7 ha 00
1 ha 98
0 ha 19
213 ha 17

L'élevage a aujourd'hui disparu sur le territoire communal.

⁶ Source : commune

L'exploitation du gypse

L'exploitation de ce matériau représente la deuxième grande vocation d'activité communale après l'agriculture. C'est à l'échelle nationale que se mesure le dynamisme et le potentiel de cette activité : dans ce contexte, les exploitations communales sont situées dans le plus important gisement de la région qui s'étend également sur les communes de Villeparisis, Courtry, Villevaudé, Claye-Souilly. En 1999, le département était placé au second rang de la production française.

La société LAFARGE exploite le gypse en souterrain et à ciel ouvert au nord-est de la commune et sur le territoire de Villevaudé. Le gypse extrait alimente l'usine à plâtre située à Le Pin; à l'est du bourg. Cette entité représente cent vingt emplois environ.

La société BPB PLACO exploite le gypse à ciel ouvert, au nord-est de la commune. Le gypse extrait alimente l'usine de Vaujours située à quelques kilomètres, le transport du matériau s'effectuant directement par un convoyeur reliant la carrière aux usines. Cette entité représente une vingtaine d'emplois répartis entre l'usine et le site d'exploitation en travaux de découverte ou de remblaiement.

II DIAGNOSTIC

II.2. Les activités et les emplois

Les activités industrielles et artisanales

Outre le petit artisanat disséminé dans le tissu urbain, les activités industrielles sont regroupées sur 2 sites :

- en limite de Chelles,
- en partie sud-ouest du village.

Tissu d'activités de petite taille : 90% des établissements comptent moins de 10 salariés.
1 compte plus de 100 salariés (Lafarge).

% par types d'activités :

Services entreprises et particuliers :	23%
Construction :	22%
Industrie :	13%
Commerce :	14%
Agriculture :	9%
Transport :	4%

L'activité commerciale et les services

S'agissant du commerce de proximité, la population de LE PIN bénéficie du service assuré par le tissu commercial au centre du village.

Eu égard à la taille de la commune et à la proximité des pôles concurrents, ce tissu se révèle particulièrement dynamique et attractif.

Il se complète par les services de distribution de carburant.

Cependant les hypermarchés de CLAYE SOUILLY et de CHELLES constituent des pôles de référence qui assurent à la population non seulement une gamme de commerces et de services de proximité mais offre également les services de l'hypermarché.

Le marché se tient les mardi, jeudi et dimanche à Chelles et les mercredi, vendredi et dimanche à Villeparisis.

Bilan diagnostic et perspectives d'évolution

L'agriculture

Tout en prenant en compte le développement de l'exploitation du gypse qui affecte les terrains agricoles dans une proportion marginale de l'activité agricole de Le Pin, l'objectif est de pérenniser la vocation agricole à l'échelle communale mais également à l'échelle du secteur. Cette vocation restera sur les grandes étendues vouées aux cultures céréalières.

Il s'agit de maintenir de bonnes conditions d'exploitation agricole notamment par les mesures visant à l'intégration des opérations d'urbanisme et du passage des infrastructures en cohérence avec la structure des exploitations. De ce point de vue les mesures ont été prises dans le cadre de la réalisation du barreau de liaison entre la RD34 et la RD86.

L'exploitation du gypse

Le développement de ce type d'activités est envisagé sur le territoire communal dans le cadre d'un approvisionnement à l'échelle régionale. Sa programmation a fait l'objet d'une révision d'urgence du POS approuvée le 05/12/2003.

L'industrie, l'artisanat

Les perspectives d'évolution résident dans l'extension du site du parc d'activités au sud-ouest du village et dans l'aménagement des terrains à l'entrée est en bordure de l'A104.

Le commerce et les services

L'objectif est de pérenniser l'armature en place constituée des commerces qui assurent un service de proximité très utile aux personnes sans moyen de locomotion notamment. Pour le reste des achats la commune est rattachée à l'armature commerciale régionale.

Le tourisme

Le GR 14 traverse la commune en suivant le tracé de l'aqueduc de la Dhuis. Eloigné du village sa fréquentation a peu d'impact sur le tissu économique de Le Pin.

Le centre équestre situé à l'ouest du village a une clientèle potentielle à l'échelle des communes environnantes.

Il n'y a pas d'hôtel sur la commune, cependant le site d'activités prévu le long de l'autoroute est adapté pour accueillir ce type de programme.

II.3. Les équipements

Situation actuelle

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Année 2003 / 2004	Maternelle	Primaire	Total
Nombre de classes*	2	4	6
Nombre d'élèves	54	86	140

*nombre de classes ouvertes

Les capacités résiduelles peuvent être exprimées suivant l'hypothèse d'une moyenne de 30 enfants par classe.

Nombre de classes disponibles : 1

Année 2003 / 2004	Maternelle	Primaire
Capacités totales (nombre d'élèves)	60	120
Capacités résiduelles (nombre d'élèves)	6	34

Les élèves de Le Pin fréquentent :

- Le collège Maria Callas à Courtry
- Le collège Camille Corot à Chelles
- Le lycée Gaston Bachelard à Chelles
- Le lycée Jehan à Chelles
- Le lycée professionnel Louis Lumière à Chelles
- Le lycée professionnel Le Champ de Claye à Claye-Souilly
- L'université en région parisienne, notamment à Marne la Vallée cité Descartes

On recense des établissements scolaires privés situés à Chelles (école, collège et lycée), Courtry (école).

II DIAGNOSTIC

II.3. Les équipements

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La mairie située au cœur du village.

Un bureau de poste situé dans la rue principale.

L'hôtel des impôts est situé à Chelles.

La gendarmerie est située à Chelles.

Le service de lutte contre l'incendie est situé à Chelles.

EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Les services liés à la santé sont représentés sur la commune par :

un médecin généraliste
une pharmacie
un ambulancier

- Les hôpitaux les plus proches sont à Lagny et à Montfermeil.

- La clinique est à Chelles.

- La maison de retraite la plus proche est à Villeparisis.

Un projet de maison médicalisée à destination des personnes âgées est en cours d'étude pour une implantation sur le territoire communal.

EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

La salle polyvalente dans laquelle les activités telles que la danse, le théâtre sont pratiquées.

Le gymnase dans lequel les activités telles que la gymnastique artistique, le football, le tennis, la gymnastique d'entretien sont pratiquées.

- Bibliothèque :

- Cinémas à Chelles, Lagny, Disneyland, Mitry-Mory.

EQUIPEMENTS CULTUELS

- L'église située au cœur du village.

- Le cimetière situé à proximité du village de l'autre côté de l'A104 pour lequel une extension est à prévoir, le terrain nécessaire a déjà été acquis par la commune.

II DIAGNOSTIC

II.3. Les équipements

EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

2 terrains de football

- Installation sportive couverte permettant la pratique du : tennis, basket, gymnastique et du viet vo dao (sport de combat).
- Installation sportive en plein air permettant la pratique du : football, des boules. Et terrain multi-sports (basket, handball).

Les piscines les plus proches sont situées à Villeparisis et à Chelles.

Deux centres équestres sont situés sur la commune.

Les centres de loisirs sont situés à Villevaudé, Courtry et à Brou sur Chantereine.

EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

La population de Le Pin bénéficie de commerces de proximité implantés au cœur du village ; on y trouve : (source inventaire communal de 1998)

- Un magasin d'alimentation générale
- Une boulangerie pâtisserie
- Une boucherie charcuterie
- Un bar tabac restaurant
- Un salon de coiffure
- Une pharmacie

Les pôles commerciaux sont à Claye Souilly et à Chelles (hypermarchés et surfaces commerciales spécialisées).

Les services de proximité sont représentés sur la commune par :

- | | | |
|----------------|----------------------|-------------------|
| un garage | un chauffeur de taxi | une esthéticienne |
| un maçon | un menuisier | trois peintres |
| un électricien | un réparateur TV | un architecte |

EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Il n'y a ni hôtel, ni gîte rural, ni camping.

EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Le réseau viaire :

La voirie automobile communale ne présente pas de dysfonctionnement majeur.

La RD86 dans sa traversée du village, malgré les aménagements existants pose des problèmes de sécurité au regard surtout de la vitesse des véhicules. La future déviation réorientant un flux de véhicules, permettra de requalifier la traversée.

Les emplacements de stationnement existants à proximité des équipements (mairie, école, église) sont en nombre suffisant.

Les emplacements de stationnement à proximité des commerces sont en nombre suffisant.

La salle polyvalente bénéficie d'un parking qui peut être utilisé, du fait de sa proximité, par les usagers des autres équipements et des commerces.

Les horaires des livraisons des commerces dans le village sont compatibles avec les horaires de circulation des habitants.

Les circulations douces sont représentées par le GR14, les chemins ruraux et les sentes dans le village.

Les réseaux divers :

• Eau

L'alimentation en eau est assurée à partir de l'usine de traitement d'eau de Marne située à Annet sur Marne.

Les capacités sont suffisantes pour l'alimentation en eau.

Pour ce qui concerne la défense incendie, le débit actuel est suffisant.

• Assainissement

- assainissement collectif

Le réseau d'eaux usées est réalisé sur la totalité du territoire urbanisé et est en bon état.

Il n'y a pas de délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif et des zones affectées par les écoulements en temps de pluie (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales).

Le réseau d'eaux pluviales est réalisé sur 98% du territoire urbanisé, cependant son exutoire est le ru de Courgain qui n'a pas la capacité nécessaire, des inondations ont été constatées lors d'orages violents.

• Collecte d'ordures ménagères

Tri sélectif et traitement à l'usine de Monthyon
Déchèterie à Mitry Mory

• Téléphone

Le territoire est desservi par le central de Claye Souilly.

II DIAGNOSTIC

II.3. Les équipements

- **Gaz**

La commune est desservie par le gaz.

- **Electricité**

Le territoire est desservi dans sa totalité.

EQUIPEMENTS DE TRANSPORT

- **Chemin de fer**

Les gares les plus proches :

Gare RER à Villeparisis ligne RATP / SNCF B5 terminus Mitry-Claye dessert à Paris la gare du nord et Châtelet.

Gare RER à Chelles ligne SNCF E2 terminus Chelles-Gournay dessert à Paris la gare du nord, la gare de l'est et la gare Saint Lazare.

- **Autocar**

- Les élèves bénéficient du service de transports scolaires.

- Deux lignes de transport collectif (ligne E et ligne 19) avec arrêts à Le Pin vers les gares RER de Villeparisis et de Chelles .

Bilan diagnostic et perspectives d'évolution

EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Positionnement dans le tissu urbain

Leur position actuelle conforte la centralité qui fédère le tissu villageois.

L'optimisation des dessertes de ces équipements par liaisons inter-quartiers en mode piéton ou cyclable doit être intégrée dans la démarche de planification.

- Le scolaire :

Les capacités d'accueil et les conditions fonctionnelles des locaux sont actuellement satisfaisantes. La capacité d'accueil résiduelle en maternelle est limitée à 6 élèves.

Estimation du nombre d'enfants à scolariser tenant compte des potentialités d'urbanisation en zones AU (anciennes zones IINAA, IINAB, IINAC, IINAd) soit 70 logements environ :

Maternelle : $70 \times 0,20 = 14$

Primaire : $70 \times 0,30 = 21$

Une cantine est en cours de construction, elle devrait ouvrir pour la rentrée 2005.

- L'administratif et le socioculturel :

Les capacités d'accueil et les conditions fonctionnelles des locaux sont actuellement satisfaisantes.

- Les équipements sportifs :

Les capacités d'accueil et les conditions fonctionnelles des locaux sont actuellement satisfaisantes.

- Le centre de loisirs

Les capacités d'accueil aux centres de loisirs de Villevaudé et Courtry sont limitées. Pour répondre à la demande un projet intercommunal devra être étudié. Sa programmation et sa localisation ne sont pas encore connues, néanmoins la localisation à Le Pin, situé géographiquement, entre les deux autres communes paraît être une solution intéressante.

Le réseau viaire :

Desserte piétonne et cyclable

Comme évoqué précédemment, il s'agit de favoriser le développement du réseau de circulations piétonnières et cyclables permettant de relier les entités résidentielles avec les pôles d'équipements, le parc d'activités, et à l'échelle du territoire favoriser le développement des parcours de promenade. Une piste cyclable le long de la RD86 et le long de la déviation RD34/RD86 est prévue pour rejoindre le collège à Courtry.

Un plan départemental de la randonnée équestre et pédestre a été approuvé le 30 janvier 1995.

Desserte automobile

Les entités existantes sont correctement desservies et il n'est pas fait mention par la commune ou les services de problème particulier de sécurité. Les places de stationnement au sein du village sont en nombre suffisant.

La principale évolution attendue réside dans le projet de barreau entre la RD34 et la RD86 et le complément de diffuseur sur l'A104.

La réalisation de ce barreau permettra le classement de la rue principale traversant le village d'est en ouest dans le domaine communal permettant ainsi des aménagements de sécurité et de confort notamment la réduction de l'emprise consacrée à l'automobile et l'élargissement des trottoirs qui en certains points sont quasi inexistantes.

Les points suivants pourront être examinés :

- réaménagement des croisements,
- traversées piétonnes plus nombreuses,
- élargissement des trottoirs,
- création de places de stationnement,
- restructuration de l'espace public principal, (mairie, église, école)
- entrées est et ouest du village,
- bande cyclable,
- arrêt d'autobus,
- ...

Concernant l'urbanisation future, il s'agit d'appréhender les objectifs de desserte en continuité de la trame existante en limitant les voies en impasse.

Les réseaux divers :

• Assainissement

Le réseau EP :

Le réseau d'eaux pluviales est réalisé sur 98% du territoire urbanisé. Cependant son exutoire, le ru de Courgain, n'a pas la capacité nécessaire, des inondations ont été constatées lors d'orages violents. De plus les apports d'eau soudains et non contrôlés dans ce type de milieu détruisent la faune et la flore de ce milieu particulier, aussi une partie des rejets effectués aujourd'hui devraient être détournés ou régulés afin de remédier à ces dysfonctionnements.

Une protection du ru sur tout le linéaire de son cours devra être mise en place pour permettre son entretien et lui redonner une valeur écologique.

• Eau

A l'échelle du secteur géré par le S.I.A.E.P. l'évolution démographique à terme nécessite de prévoir les installations suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

Les réservoirs actuels situés au nord-est du territoire communal sur un point haut naturel doivent faire l'objet d'un agrandissement.

EQUIPEMENTS DE TRANSPORT

Le territoire communal ainsi que les principales destinations extérieures sont correctement desservis. Cependant, la prise en considération d'une situation marquée par le fort taux de mobilité de la population active communale sachant que :

- 70% des actifs utilisent une voiture particulière pour se rendre à leur travail dont 30% travaillant dans la commune,

- 8% des actifs utilisent les transport en commun,

donne la mesure des enjeux inhérents aux transports collectifs et plus largement aux modes de déplacements piétonniers et cyclables.

Les orientations pour un développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière concernent :

- l'optimisation du réseau de transport collectif interurbain, notamment à l'échelle communale par la création ou le déplacement d'un arrêt prenant en compte les constructions récemment développées (rue du Saule, chemin de la Croix).

- à l'échelle du village la prise en compte de ces modes dans la conception des quartiers futurs et notamment les déplacements piétonniers et cyclables,

- à l'échelle communale et intercommunale, le renforcement du réseau des liaisons douces.

III DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	41
III-2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement	43
III-2.1. La délimitation des zones	
III-2.2 Le règlement	
III-2.2.1 La zone urbaine	44
III-2.2.2 La zone à urbaniser	48
III-2.2.3 La zone agricole	52
III-2.2.4 La zone naturelle et forestière	53
III-2.3 Les espaces boisés classés	55
III-2.4. Les emplacements réservés	56
III-2.5. Les éléments de paysage	57
III-2.6. Tableau des superficies des zones, évaluation des réceptivités	58
III-3. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement particulières	60
III-3.1. Le secteur au lieu-dit « La ferme de Coquebrune »	61
III-3.2. Le secteur au lieu-dit « Le Château »	62

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

III- 1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Pour atteindre les objectifs fixés dans la perspective d'un développement qui préserve et valorise le cadre de vie, à savoir :

- *Conforter le caractère et l'attractivité du village*
- *Favoriser le développement industriel et commercial*
- *Introduire les perspectives en matière d'équipements et d'aménagements*
- *Préserver et mettre en valeur les qualités des milieux naturels*
- *Prendre en compte les besoins liés à l'alimentation en eau du secteur et des besoins en matériaux issus des carrières de gypse*

le dessin du parti d'aménagement concrétise les grandes orientations suivantes :

Maîtriser qualitativement et quantitativement l'évolution de la commune

Tout en considérant les orientations du schéma directeur local, le parti d'aménagement traduit l'objectif de modération du rythme de croissance. Il s'agit de mettre en place les conditions d'un développement durable fondé notamment sur une programmation de nouveaux quartiers d'habitat et d'activités renforçant la structure du tissu urbain du village, compatible avec les capacités d'intégration socio-économique de la commune et renforçant l'offre d'emploi sur place.

Ainsi, la programmation de nouveaux quartiers :

- A l'ouest du village,
 - à dominante d'habitat au lieu-dit « Les Pièces de la Croix » situé au nord de la rue de Courtry,
 - à dominante d'activité artisanale au lieu-dit « Le verger fleuri » au sud de la rue de Courtry,
- A l'est du village,
 - à dominante d'habitat et d'activité au lieu-dit « Le Château »,
- Au sud du village,
 - à dominante d'habitat au lieu-dit « Le Clos de Coquebrune »

s'inscrit dans un processus de développement à l'échelle du tissu communal et pérennise le caractère compact du tissu urbain imbriquant habitat/équipement/activité.

Ainsi, permettant de requalifier des terrains en friche qui forment des "poches" ou directement en continuité du tissu existant, ces futurs quartiers contribueront à renforcer la cohésion de la structure urbaine de la commune.

Valoriser les qualités du milieu urbain

Pour pérenniser la cohésion urbaine de la commune dans la phase de développement à venir, les éléments structurants qui la composent doivent être confortés : la poursuite de la politique de préservation et de mise en valeur du centre et de la traversée du village s'inscrit dans cette perspective.

Cette volonté s'exprime également au travers des objectifs suivants :

- protéger du mitage les cœurs d'îlots pour y préserver des espaces paysagers et des milieux écologiques de qualité,
 - valoriser l'environnement du ru de Courgain,
- et généralement rechercher les moyens à mettre en œuvre pour protéger le village des nuisances diverses (bruits, pollutions...).

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Valoriser les qualités du milieu naturel

Il s'agit de prendre en compte le caractère remarquable des milieux naturels qui concourent à structurer l'identité communale avec :

. l'espace agricole, occupant l'étendue au sud, à l'ouest et au nord du village. L'aménagement du territoire doit prendre en compte la pérennisation des exploitations agricoles qui constituent une ressource économique et un bien patrimonial.

. les grandes étendues boisées au nord du territoire communal qui s'insèrent à l'échelle géographique dans le cadre de la butte d'Aulnay. Structurant la physionomie du grand paysage, elles constituent des milieux naturels qui participent à la biodiversité du secteur et dont l'intérêt récréatif est marqué par le passage du GR14.

Ces grands ensembles doivent être protégés dans leur intégrité économique, paysagère, écologique et récréative en les préservant de tout mitage.

A plus petite échelle on rappellera l'intérêt particulier du ru de Courgain, en tant qu'élément hydrographique traversant les milieux urbain et agricole, participant à leur biodiversité.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.1. La délimitation des zones

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.1. La délimitation des zones

La structure du zonage a été déterminée au regard des orientations générales du PADD, dont le programme est constitué de quatre axes principaux.

- Le développement progressif et maîtrisé de la commune qui se traduit par la confirmation d'un programme d'urbanisation future phasé.

Cette orientation se traduit par la délimitation des zones à urbaniser en greffe avec l'urbanisation existante. Les zones AUa (dominante d'habitat) et AUX1 (dominante d'activité) correspondent à la première phase. Les zones AUb (dominante d'habitat) et AUX2 (dominante d'activité) seront ouvertes à l'urbanisation à plus long terme.

Elles recouvrent en général des terrains non bâtis occupés par des cultures, des prairies, des vergers, des jardins ou en friche.

Cependant pour deux d'entre elles les espaces qu'elles délimitent sont bâtis :

. La zone AUa2 recouvre les bâtiments d'une ancienne ferme dont une partie, au regard de son intérêt patrimonial, doit être conservée.

. La zone AUa1 comprend dans son périmètre des bâtiments dont la démolition est envisageable.

– La mise en valeur du village et de ses abords

Les zones Ua1 et Ua2 délimitent le tissu ancien du village. La zone Ub délimite un tissu plus récent édifié après la deuxième guerre mondiale. Les différentes fonctions présentes au sein du village sont reprises au travers de la zone Ue (à dominante d'équipement), de la zone Uf (à dominante agricole et de loisirs) et la zone Ux (à dominante d'activité).

La zone Ur permet l'accueil des ouvrages liés à l'autoroute et au futur diffuseur à l'intersection de la départementale et de l'autoroute qui en supprimant la circulation de transit au travers du village induiront la reconquête de sa traversée pour un usage local.

– La reconnaissance d'espaces naturels d'intérêt écologique et paysager et la préservation de la fonction agricole

Cette orientation se traduit par le versement en zone Na des massifs boisés et en zone A du territoire agricole. La zone Nb au terme de son exploitation sera réaménagée en espace naturel.

La zone Nd permet de reconnaître quelques constructions existantes situées dans des espaces naturels et d'en limiter strictement le développement.

– Permettre le développement de la vocation communale d'activité d'exploitation de gisement de gypse

Cette orientation se traduit par l'inscription des zones Nb et Nc.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

III-2.2. Le règlement

III-2.2.1 La zone urbaine

La zone Ua

La zone Ua recouvre le noyau villageois et ses extensions immédiates. Ce sont les parties anciennes du tissu bâti qui ont pour vocation l'habitat, les commerces, les services et les activités qui en sont le complément.

Les constructions sont souvent implantées à l'alignement et édifiées en ordre continu, dégageant ainsi des surfaces non bâties en cœur d'îlot.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du tissu ainsi que la diversité des affectations et protège les terrains non bâtis situés en cœur d'îlot afin de préserver la qualité et l'usage de ces espaces verts.

Elle est divisée en deux secteurs :

Ua1 correspondant au noyau villageois : le tissu y est dense les constructions sont implantées à l'alignement formant un front bâti. Ces caractéristiques doivent être maintenues.

Ua2 correspondant aux extensions anciennes du noyau villageois : le tissu y est moins dense, les parcelles sont plus grandes cependant la plupart des bâtiments sont implantés à l'alignement et sur une limite séparative.

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements, les commerces, les bureaux et services.

Au regard du réseau viaire villageois qui ne pourrait accueillir un trafic trop important les activités artisanales sont interdites et les commerces, les bureaux et services sont limités en surface.

Afin de préserver les jardins en cœur d'îlot, les nouvelles constructions devront être implantées dans une bande 30 mètres de profondeur figurant au document graphique.

Afin de respecter le paysage urbain du noyau villageois, l'implantation à l'alignement est obligatoire, toutefois la possibilité est donnée dans le secteur Ua2 de densité moindre de remplacer la construction à l'alignement par l'implantation d'une clôture matérialisant cet alignement.

La hauteur maximale des constructions correspond à la hauteur existante dans la zone.

L'article Ua 11 prescrit des règles, concernant les toitures et les parements extérieurs, susceptibles de créer une harmonie avec le bâti existant. L'article Ua 11 autorise seulement deux grands types de clôture qui sont à dominante minérale, pour assurer sur les limites privées donnant sur l'espace public des traitements cohérents avec le paysage urbain du village.

Un quart de la superficie de l'unité foncière doit être planté afin de préserver des espaces verts dans le tissu urbain.

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du sol) est fixé 0.60 pour les logements, celui-ci correspond à la densité existante dans le village. Toutefois il est porté à 0.80 pour les commerces afin de maintenir et d'encourager ce type d'usage participant au confort de la vie du village, dans la limite de 250 m² maximum de S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette).

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

La zone Ub

La zone Ub recouvre les extensions récentes du centre de LE PIN.

Ce type d'urbanisation abrite essentiellement de l'habitat individuel édifié en ordre discontinu, les constructions étant implantées en retrait de l'alignement. Le paysage urbain présente une dominante végétale composée de nombreuses plantations et fréquemment de haies entourant les jardins.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du tissu et conforte la vocation principale de la zone qui est l'habitat pavillonnaire traditionnel. Elle renforce en outre la protection des terrains non bâtis situés en cœur d'îlot afin de préserver la qualité et l'usage de ces espaces verts.

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements, les commerces, les bureaux et services.

Au regard du réseau viaire et de la tranquillité de ces quartiers résidentiels les activités artisanales sont interdites, les commerces, les bureaux et services sont limités en surface.

La zone Ub recouvre des quartiers construits au fil des trente dernières années constitués d'opérations d'ensemble. Ils présentent une grande homogénéité du paysage urbain et des usages.

Le paysage est constitué par, notamment, l'implantation des constructions en recul de l'alignement et en majorité en recul des limites séparatives. Ce type de paysage a été produit aussi par des unités foncières de taille semblable qui façonnent une alternance régulière de bâti et d'espace libre visible depuis l'espace public. Les hauteurs similaires de l'ensemble du bâti contribuent à cette unité.

C'est pourquoi afin de préserver l'intérêt paysager de la zone Ub, l'article Ub5 fixe une superficie minimale des terrains à 500 m² en cas de division. Cependant afin de ne pas figer ces quartiers et de permettre une évolution maîtrisée l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les constructions annexes ne sont pas soumis à cette règle.

La préservation de l'intérêt paysager se traduit aussi dans les articles Ub6 et Ub7 qui fixent des reculs minimum par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, de même les articles Ub9 et Ub10 fixent des limites qui correspondent à la morphologie existante.

La règle exigeant que 40% de la superficie de l'unité foncière soient plantés vise à pérenniser la dominante végétale caractéristique de ces quartiers.

Toujours pour conforter l'homogénéité du paysage urbain de ces quartiers l'article Ub 11 prescrit des règles, concernant les toitures et les parements extérieurs, susceptibles de créer une harmonie avec le bâti existant. L'article Ub 11 autorise seulement trois grands types de clôture, pour assurer sur les limites privées donnant sur l'espace public des traitements cohérents.

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du sol) est fixé 0.40 pour les logements, celui-ci correspond à la densité souhaitable dans ces quartiers. Toutefois il est porté à 0.60 pour les commerces afin de maintenir et d'encourager ce type d'usage participant au confort de la vie du village, dans la limite de 250 m² maximum de S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette).

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

La zone Ue

La zone Ue recouvre des terrains à vocation d'équipements collectifs situés au centre et au nord du village.

Il convient de maintenir ces vocations et de permettre d'éventuels compléments.

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent pour l'essentiel les équipements. Afin de pouvoir accueillir différents types d'équipements dont le fonctionnement et les morphologies peuvent varier il n'est pas fixé de règle stricte aux articles Ue5 à Ue9. La hauteur maximale des constructions fixée à l'article Ue10 correspond aux hauteurs existantes afin que la volumétrie des équipements assure leur intégration dans la silhouette du village.

L'article Ue 11 prescrit des règles, concernant les toitures et les parements extérieurs, susceptibles de créer une harmonie avec le bâti existant, notamment celui de la zone Ua limitrophe. L'article Ue 11 autorise seulement deux grands types de clôture qui sont à dominante minérale, pour assurer sur les limites privées donnant sur l'espace public des traitements cohérents avec le paysage urbain du village.

Afin d'accompagner ces bâtiments et constituer un paysage mêlant le minéral et le végétal, 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être plantés.

Au regard de la destination d'équipement collectif il n'y a pas lieu de fixer de C.O.S. (Coefficient d'Occupation du sol).

La zone Uf

La zone Uf recouvre les bâtiments d'une exploitation agricole et d'un centre équestre situés à proximité du centre du village.

Cette zone, de faible superficie possède un règlement très spécifique qui vise à permettre la continuation des activités existantes. Cependant au regard de sa localisation et de sa desserte seules les extensions sont autorisées.

Le long de la limite avec la zone Ua2, afin de préserver la tranquillité des jardins des maisons il est demandé un recul des constructions.

La hauteur fixée à 10 mètres correspond à l'usage possible des constructions susceptibles d'être édifiées.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

La zone Ur

La zone Ur constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A 104, ses annexes techniques, aires de services et de repos dont il convient de confirmer la vocation.

La délimitation et la vocation de cette zone étant très précises, il n'y a pas lieu d'instaurer des règles strictes.

La zone Ux

La zone Ux recouvre des terrains à vocation d'activités situés au centre et au sud du village dont il convient de maintenir la destination.

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent essentiellement les bureaux et services, les activités industrielles et artisanales. Les commerces ne sont pas autorisés au regard de la desserte actuelle qui ne pourrait accueillir un trafic automobile généré par une surface commerciale ouverte au public.

Cette zone correspondant à une seule unité foncière, les règles d'implantation (articles Ux6 et Ux7) visent à gérer l'interface entre la zone d'activités et les zones au pourtour.

Afin de faire évoluer cette zone dans l'esprit d'un parc d'activités, l'emprise au sol est limitée à 50% et 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être plantés.

Les bâtiments d'activités existants étant de faible hauteur et la zone étant limitrophe de zones d'habitat, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

L'article Ux 11 fixe un seul type de clôture qui vise à préserver une transparence et à renforcer la végétalisation de ce quartier d'activités.

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du sol) est fixé 0.50, celui-ci correspond à la densité courante pour ce type de quartier à vocation économique.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

III-2.2.2 La zone à urbaniser

La zone AUa

La zone AUa est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation et dont l'usage principal sera l'habitat et les équipements collectifs.

Sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur AUa1, situé au lieu-dit « Le Château »,
- le secteur AUa2, situé au lieu-dit « Le clos de Coquebrune » et recouvrant les bâtiments de la ferme.

La zone AUa fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières exposées dans la pièce «n° 3 du PLU».

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent essentiellement l'habitat, mais également afin de contribuer à la mixité des fonctions dans ce secteur du village, les bureaux et services et les commerces. Cependant pour les usages autres que le logement leur implantation souhaitable pour contribuer à la mixité des fonctions est soumise à condition afin de préserver la tranquillité de ces quartiers.

La réglementation concernant les dessertes et accès fait référence à la compatibilité avec les orientations d'aménagement particulières permettant ainsi de ne pas figer au stade du règlement du PLU les emplacements et les emprises.

Afin de favoriser une approche globale du projet, les implantations des constructions font aussi référence à la compatibilité avec les orientations d'aménagement particulières qui localisent les espaces à bâtir et les espaces libres paysagers.

Dans le secteur AUa1 l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% comme dans la zone Ub. Les espaces libres paysagers devront être plantés et pourront accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur AUa2 il n'est pas fixé de règle aux articles AUa 6, AUa 7, AUa 9, une grande partie des bâtiments existants devant être conservée et réhabilitée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres dans le secteur AUa1.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres dans le secteur AUa2 afin de pouvoir reconstruire dans le volume existant ou adjoindre une extension de la même hauteur que les bâtiments existants.

L'article AUa 11 prescrit des règles, concernant les toitures et les parements extérieurs, susceptibles de créer une harmonie avec le bâti existant dans la zone ou aux abords.

L'article AUa 11 autorise seulement deux grands types de clôture dans le secteur AUa1 qui visent à préserver une certaine transparence et à mettre en valeur l'élément végétal depuis l'espace public.

L'article AUa 11 autorise trois grands types de clôture dans le secteur AUa2 afin de disposer des types nécessaires pour assurer la transition entre le village plus minéral (côté nord-ouest et nord-est) et la zone Aub où l'élément végétal devrait dominer.

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du sol) est fixé 0.40.

Dans le secteur AUa1, ce sera des logements individuels qui viendront constituer cette opération d'ensemble. Ce type de logement possède une SHON assez élevée : on peut estimer la réceptivité à 25 logements environ.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

Dans le secteur AUa2, ce sera des logements collectifs ou/et des maisons de ville qui viendront occuper les bâtiments existants. Il est souhaitable que de petits logements soient réalisés pour répondre à la demande existante : on peut estimer la réceptivité à 20 logements environ. Si le marché le permet, ce chiffre pourrait être revu à la baisse si des surfaces étaient occupées par des commerces ou des bureaux

La zone AUb

La zone AUb est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation et dont l'usage principal sera l'habitat et les équipements collectifs.

Aucune urbanisation n'y est admise dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de son urbanisation sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'y a donc pas lieu de fixer des règles aux articles 3 à 14.

La zone AUx1

La zone AUx1 est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques non nuisantes et non polluantes.
Elle est située entre l'autoroute A104 et les limites nord du noyau villageois.

Sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble, dont le contenu sera conforme aux règles indiquées dans le règlement, dans la pièce n°3 du PLU, et en cohérence avec l'article L.111-1-4° du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent essentiellement les bureaux et services, les activités industrielles et artisanales, les commerces et les hôtels.

La zone AUx1 fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières exposées dans la pièce n° 3 du PLU.

La réglementation concernant les accès fait référence à la compatibilité avec les orientations d'aménagement particulières permettant ainsi de ne pas figer au stade du règlement du PLU les emplacements et les emprises.

Afin de favoriser une approche globale du projet, les implantations des constructions font aussi référence à la compatibilité avec les orientations d'aménagement particulières qui localisent les espaces à bâtir et les espaces libres paysagers.

Afin de créer un parc d'activités aéré alliant le bâti et la végétation, l'emprise au sol est limitée à 50% et 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être plantés.

Les espaces libres paysagers prévus entre la zone d'activités et la zone d'habitat limitrophe devront être densément plantés afin de créer un écran entre les deux qui participe aussi à la diminution du bruit en provenance de l'autoroute.

La zone étant limitrophe de zones d'habitat, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres, de plus cette hauteur permettra de limiter l'impact des constructions depuis le passage de l'A104.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

L'article AUx 11 prescrit des règles, concernant les parements extérieurs, notamment en interdisant certains types de matériaux et certaines couleurs qui seraient susceptibles si ils étaient employés sur des surfaces trop importantes d'avoir un impact négatif dans le paysage.

L'article AUx 11 autorise différents types de clôture selon leur localisation : clôture minérale en entrée du village sur la rue de Lagny, en revanche à forte dominante végétale le long de l'A104 afin de renforcer l'accompagnement végétal existant sur les talus de l'A104.

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du sol) est fixé 0.50, celui-ci correspond à la densité courante pour ce type de quartier à vocation économique.

Au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme,

La zone AUx1 se situe le long de l'A104 en frange est du village. Elle est accessible par la rue de Lagny. Le terrain d'assiette est en remblai par rapport à l'A104 : ce remblai présente une hauteur d'environ 4 mètres. L'ensemble de la zone présente un niveau sensiblement horizontal. La limite du secteur se situe en retrait de 15 mètres par rapport au talus descendant vers l'A104.

Les règles instaurées dans le règlement et les directives instaurées dans les orientations particulières d'aménagement sont compatibles avec la prise en compte :

- des nuisances,

Les nuisances induites par le passage de l'A104 sont essentiellement des nuisances de bruit et de pollution.

Ces nuisances sont atténuées par la topographie des lieux. En effet, l'A104 se situe en déblai de 4,50 m par rapport au terrain. L'impact en terme de nuisance sonore est réduit.

Le plan d'aménagement prévoit un paysagement arbustif dense le long de l'A104 protégeant ainsi en partie les futurs bâtiments.

De plus, les constructions et plantations qui seront implantées sur la zone contribueront à affaiblir les nuisances de bruit qui affectent les constructions à usage d'habitation du village en constituant un écran entre celles-ci et l'A104.

Par ailleurs on rappellera la localisation d'un espace paysager entre la zone d'activité et la zone d'habitat permettant à la fois de diminuer les nuisances sonores en provenance de l'A104 et celles qui pourront provenir du trafic dans le quartier d'activité. Ces dernières sont à relativiser par rapport à celles de l'A104, la configuration de la zone étant en impasse, la circulation sera assez réduite.

- de la sécurité,

L'urbanisation de la zone AUx1 n'affecte pas la sécurité des circulations sur l'A104. En effet, celle-ci dispose d'une emprise de circulation située en déblai par rapport au secteur. Le talus permet de prévenir tout risque de sinistre lié à la sortie de route d'un véhicule.

On évitera des cheminements routiers ou piétons le long de cette limite susceptibles de présenter un risque pour les usagers de l'A104.

Par contre, rue de Lagny il sera nécessaire d'aménager un carrefour afin de garantir la sécurité des usagers, cette rue étant une des entrées principales du village : c'est pourquoi on citera la localisation sur le plan figurant dans la pièce n°3 du P.L.U., d'un aménagement de sécurité et de plantations d'alignement repérant l'entrée dans le village et contribuant ainsi à marquer l'arrivée dans un espace construit.

- de la qualité architecturale,

Il convient de préciser que seule la partie supérieure des constructions sera visible depuis l'A104, compte tenu du remblai.

La perception depuis l'A104 sera très linéaire, parallèlement au talus.

On notera que, pour les véhicules circulant dans le sens Sud-Nord, le secteur ne sera « découvert » qu'au dernier moment, après le passage sous le pont enjambant l'A104.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

Il conviendra d'utiliser pour les façades et toitures des futurs bâtiments des matériaux et des couleurs permettant une intégration de ce secteur à la silhouette du village (notamment depuis le nord) : on évitera ainsi les couleurs vives et les matériaux brillants qui peuvent produire des reflets éblouissants. On rappellera que la hauteur des bâtiments sera limitée à 10 mètres, et que certaines couleurs et certains matériaux seront interdits.

- de la qualité de l'urbanisme

La position de ce secteur fait qu'il contribuera à la qualification de l'image de la commune:

- depuis l'A104 au nord par un point de vue lointain et par la vision proche en longeant le terrain.
- depuis la rue de Lagny où le traitement de l'accès et des bâtiments pourra offrir une image redynamisée de la commune.

La localisation d'un espace paysager entre la zone d'activité et la zone d'habitat contribuera à aménager la transition entre ces deux secteurs. Cependant un cheminement piéton permettra de relier aisément la quartier d'activité aux espaces centraux du village,

- de la qualité des paysages

La perception paysagère depuis la Francilienne est dominée par deux éléments :

- le talus le long de la Francilienne ;
- les lignes EDF haute tension situées sur le sommet du talus.

La présence de bâtiments apportera une structure à cet espace globalement en déshérence.

Depuis l'A104 dans le sens nord-sud ce sont surtout les toitures des bâtiments qui seront visibles et devront être conçues comme une façade en intégrant les ouvrages techniques notamment.

La hauteur des bâtiments sera limitée à 10 mètres ce qui homogénéisera l'épannelage des constructions avec la silhouette générale du village et de la salle polyvalente située à proximité.

En vue rapprochée le talus de hauteur importante ne permettra de voir qu'une partie des bâtiments. Par contre, le premier plan constitué par la clôture aura un impact particulier dans la perception de ce paysage.

Le traitement de la clôture devra s'harmoniser avec les paysages proposés dans le parcours de l'A104 avant, dans la traversée et après le village. La création d'une haie composées d'espèces variées le long de l'A104 constituera un premier plan végétal vis à vis de l'autoroute.

Depuis la rue de Lagny

L'entrée est du village devra marquer le passage dans le milieu urbanisé par un traitement des clôtures plus urbain (mur, muret, grille,) : on proscrira le grillage à simple torsion et les haie libres.

Les aires de stationnement seront plantées et organisées par groupe de maximum 20 places séparés par des bandes végétales afin d'éviter l'effet « marée de parking ».

La zone AUx2

La zone AUx2 est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques non nuisantes et non polluantes. Cependant, elle n'est pas équipée et ne possède pas à sa périphérie immédiate des voies publiques et des réseaux d'une capacité suffisante.

Aucune urbanisation n'y est admise dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'y a donc pas lieu de fixer des règles aux articles 3 à 14.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

III-2.2.3 La zone agricole

La zone A

La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

En conséquence, seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exploitation agricole ou correspondant aux couloirs de passage des lignes électriques à haute et très haute tension sont autorisées.

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent les activités agricoles et les équipements collectifs : afin de préserver l'étendue du paysage de culture ces constructions doivent s'implanter à proximité de partie déjà construites.

Conformément au S.D.R.I.F. (Schéma Directeur de la Région Ile de France), dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'y applique le long de l'A104 et le long de la RD 34.

Les reculs de 10 mètres sont en proportion des volumes importants de ce type de bâtiments.

La hauteur fixée à 13 mètres correspond à l'usage possible des constructions susceptibles d'être édifiées.

Il n'est pas prévu d'exception pour des ouvrages dont les caractéristiques techniques nécessiteraient une hauteur supérieure. Si le cas venait à se présenter, il conviendrait d'étudier l'insertion paysagère de ce type d'ouvrage et une modification du PLU pourrait être faite pour compléter le règlement.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

III-2.2.4 La zone naturelle

La zone Na

La zone Na correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans la zone Na la protection est totale et l'exploitation de gypse est interdite.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont volontairement limitées (constructions liées à la gestion forestière, équipements liés au stockage et à la distribution d'eau potable...) eu égard au caractère naturel de la zone et aux espaces boisés classés qui s'y trouvent.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'y applique le long de l'A104.

La zone Nb

La zone Nb correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans la zone Nb la possibilité d'exploitation des carrières doit être préservée. Elle devra être menée de telle sorte qu'à son terme la zone soit remblayée et reboisée.

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent essentiellement l'exploitation des carrières.

La destination de la zone étant très limitée, il n'y pas lieu d'instaurer des règles aux articles de Nb 7 à Nb 10, Nb 13 et Nb 14.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'y applique le long de l'A104.

Conformément au S.D.R.I.F. (Schéma Directeur de la Région Ile de France), dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.2. Le règlement

La zone Nc

La zone Nc correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans la zone Nc les activités de fabrication de produits plâtriers et l'exploitation des carrières de gypse sont admises.

Les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent essentiellement l'activité de fabrication de produits plâtriers.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'y applique le long de l'A104.

Les reculs demandés aux articles Nc7 et Nc8 sont en proportion des volumes importants de ce type de bâtiments.

La hauteur fixée à 22 mètres correspond à l'usage possible des constructions susceptibles d'être édifiées.

La zone Nd

La zone Nd correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nd recouvre des secteurs bâtis isolés à usage d'habitat ou d'activités artisanales dont la capacité d'accueil est limitée. Leur densification n'est pas souhaitable.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont volontairement limitées (extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités...) eu égard au caractère naturel de la zone et à la situation en dehors des parties urbanisées des différents secteurs Nd.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'y applique le long de l'A104.

Les reculs demandés aux articles Nd6 et Nd7 sont en rapport avec le maintien d'une faible densité et du caractère naturel de la zone.

Pour les mêmes raisons l'emprise au sol est limitée.

La hauteur fixée à 7.50 mètres correspond à la volonté de limiter l'impact paysager des extensions éventuelles.

Afin de maintenir une faible densité eu égard aux capacités d'accueil limitées de cette zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.15.

III DISPOSITONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.3. Les espaces boisés classés

III-2.3 Les espaces boisés classés

Ils correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

On recense notamment les ensembles structurants suivants :

. Au nord de la commune, soulignant le coteau de la butte de l'Aulnaie, les boisements appartenant à la ceinture verte régionale et qui s'étendent d'est en ouest.

. A l'est, des boisements, prolongeant les bois situés au sud de Villevaudé, reconstitués suite à l'exploitation du sous-sol.

Au sud-ouest, la partie du Bois Raffeteau qui se trouve sur le territoire communal, cet ensemble de taille plus modeste ponctue la plaine agricole et limite les quartiers urbanisés des communes limitrophes.

A l'intérieur du village, les boisements du parc situé au sud en valorisent la silhouette et constituent « un poumon vert » au sein du milieu urbanisé.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.4. Les emplacements réservés

III-2.4. Les emplacements réservés

Ils sont au nombre de 8, inscrits au bénéfice de la commune, du département et du S.I.A.B.C.V.C.P. :

. **ER n°1** : destiné à un équipement de loisirs à destination des enfants et à réaliser dans un cadre intercommunal. Bien situé à proximité d'autres équipements (salle polyvalente, école...) qui sont susceptibles d'être fréquentés en complément par les mêmes personnes.

. **ER n°2** : destiné à la création d'un espace public de liaison situé face à la Mairie, il sera le prolongement des espaces publics qualifiant le cœur du village et participera de manière positive à l'image de la commune

. **ER n°3** : destiné à l'élargissement du chemin du Moutier et à l'aménagement du carrefour, il permettra de desservir la future zone d'activités (AUx2) en toute sécurité et d'éviter que la circulation des camions et des automobiles ne passe par le village.

. **ER n°4** : destiné à la déviation du RD 86, cet emplacement réservé a fait l'objet d'une mise en compatibilité du POS approuvé le 22/02/91.

. **ER n°5** : destiné à la mise en place des équipements pour le tri sélectif (déchetterie) et à un chemin piéton reliant le stade à la salle polyvalente.

. **ER n°6** : destiné à l'élargissement du RD 34, cet emplacement réservé a fait l'objet d'une mise en compatibilité du POS approuvé le 22/02/91.

. **ER n°7** : destiné à la création d'un bassin de rétention permettant de réguler les eaux dont l'exutoire est le ru de Courgain, cette régulation permettrait une gestion plus écologique du ru en favorisant par un débit contenu le développement de la faune et de la flore des milieux humides.

. **ER n°8** : destiné au complément de diffuseur A104 x RD34, cet emplacement réservé a fait l'objet d'une mise en compatibilité du POS approuvé le 22/02/91.

Les emplacements réservés n°4, 6 et 8 ont été instaurés à la suite de la déclaration d'utilité publique prise pour la réalisation des infrastructures routières et prononcée par arrêté préfectoral en date du 16 mars 2004.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.5. Les éléments de paysage

III-2.5. Les éléments de paysage

Il s'agit de renforcer la protection des éléments du paysage reconnu d'intérêt majeur :

- de part leur propre qualité,
 - en raison de leur rôle éminent dans la structuration du paysage,
- dans le cadre d'un dispositif réglementaire particulier, ces éléments ne faisant pas l'objet d'une protection (au titre des Monuments Historiques, des espaces boisés classés par exemple....).

Extrait de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Il résulte de cette identification que :

- tous les travaux concernant les éléments identifiés sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (par exemple pour les abattages d'arbres),
- pour les éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention du permis de démolir.
- des règles particulières peuvent être introduites dans le règlement les concernant.

Les éléments identifiés en application de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme sont :

- La ferme de Coquebrune,
Une grande partie des bâtiments qui la composent devra être conservée ou reconstruit à l'identique, l'espace de la cour devra être conservé.
 - Le bâtiment rue du Château donnant sur le parking public,
Ce bâtiment devra être au moins en partie conservé ou reconstruit à l'identique.
 - Le portail rue du Château,
Ce portail devra être conservé ou reconstruit à l'identique.
 - Le mur de clôture rue de Lagny,
Ce mur de clôture devra être conservé ou reconstruit à l'identique.
 - Le ru de Courgain,
Sur une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, les constructions sont interdites.
 - La mare située chemin d'exploitation du Ficheret.
- Sont interdits tous travaux ou ouvrages de nature à compromettre la conservation et la perception paysagère de cette mare identifiée en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme,

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.6. Tableau des superficies des zones, évaluation des réceptivités

III-2.6. Tableau des superficies des zones, évaluation des réceptivités

DESIGNATION DES ZONES	SUPERFICIES EN HA	RECEPTIVITE EN NOMBRE DE LOGEMENTS (1)	RECEPTIVITE EN NOMBRE D'HABITANTS (2)
<i>ZONE URBAINE</i>			
Ua1	2,6	6	19
Ua2	3,6	5	15
Ub	24,3	6	
Ue	8,1	0	0
Uf	1,5	0	
Ur	25,7	0	
Ux	3,2	0	
S/TOTAL	69	17	34
<i>ZONE A URBANISER</i>			
AUa1	1,3	25	77
AUa2	0,6	20	62
AUb	3,1	0	
AUx1	2,1	0	
AUx2	5,7	0	
S/TOTAL	12,8	45	139
<i>ZONE AGRICOLE</i>			
A	399,7	0	
S/TOTAL	399,7	0	
<i>ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</i>			
Na	56,2	0	
Nb	110,1	0	
Nc	15,6	0	
Nd	7,9		
S/TOTAL	189,8	0	0
TOTAL	671,3	62	173
Dont Espace Boisé Classé	48,2		

¹ Nombre de terrains constructibles calculé en fonction du règlement de la zone correspondante : il s'agit d'une capacité d'accueil maximum à pondérer suivant les aléas de la demande et de la mise en vente des terrains.

¹ Nombre d'habitants calculé sur la base d'un coefficient de 3,09 habitants/construction (taux d'occupation moyen en 1999).

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

III-2.6. Tableau des superficies des zones, évaluation des réceptivités

L'évaluation du nombre de logements (62) confirme que la capacité résiduelle des équipements scolaires (une classe de disponible) permet l'accueil des enfants qui arriveront.

L'évaluation du nombre d'habitants (173) ajoutée à la population totale en 2004 (1096) soit un total de 1269 est à rapprocher de l'estimation à l'échéance 2010 de 1212 habitants avancée au chapitre II.1. Démographie et logement.

Ces estimations sont à relativiser, en effet celles-ci ne tiennent compte ni des logements démolis ou transformés ni du solde naturel (différence entre les décès et les naissances) en conséquence ces chiffres sont bien des ordres de grandeur.

Les zones à urbaniser (AU) inscrites au présent Plan Local d'Urbanisme se substituent aux zones d'urbanisation futures (NA) du P.O.S. précédent, par conséquent il n'y pas d'extension de l'urbanisation sur des espaces anciennement agricoles ou naturels.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-3 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement particulières

III-3.1. Le secteur au lieu-dit « La ferme de Coquebrune »

III-3 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement particulières

III-3.1. Le secteur au lieu-dit « La ferme de Coquebrune »

L'opération envisagée dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable :

L'aménagement du secteur du Clos de Coquebrune s'inscrit dans la perspective d'un développement modéré qui s'appuie sur la programmation d'un nouveau quartier dont l'échelle (2 ha environ au total) et la localisation devront contribuer au renforcement de la cohésion de la structure urbaine du village.

L'objectif est de permettre la réalisation de l'opération par phase successive avec à l'horizon du PLU l'aménagement du corps de ferme et de ses abords immédiats et à plus long terme celui des terrains en continuité dans la limite du périmètre urbain actuel.

Aussi, la commune a souhaité que s'engage un processus de requalification d'un secteur en position stratégique dans le tissu urbain et doté d'un potentiel en capacité de valoriser le patrimoine communal et de proposer une mixité des fonctions profitable à la vie locale. En effet, permettant de valoriser les bâtiments de l'ancienne ferme qui constitue un élément du patrimoine communal, et de reconquérir les terrains en continuité en partie en friche ou occupés provisoirement par un centre équestre, cette opération participera au renforcement de l'unité et de l'identité du domaine bâti villageois.

Le contexte :

Ce secteur est situé au point d'articulation entre deux entités :

. au nord ouest, les îlots délimités par la Grande rue, les ruelles du Four et de la Reculade et la place des Fêtes présentent un paysage caractéristique. La place constitue un espace stratégique dans l'armature des espaces publics du village : pôle central de LE PIN elle agrège les commerces et joue un rôle majeur dans la structuration de l'identité communale. Il s'agit de conforter cette attractivité en poursuivant la politique globale de préservation et de mise en valeur du cadre bâti et non bâti.

. à l'est, le quartier récent qui développe le paysage peu dense de l'habitat pavillonnaire, et que le chemin du ru de Chantereine relie aux terrains de l'opération projetée.

Le programme :

Il s'agit de permettre dans un premier temps la requalification du corps de ferme puis le développement du processus d'aménagement du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement des terrains en continuité.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-3 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement particulières

III-3.1. Le secteur au lieu-dit « La ferme de Coquebrune »

Les possibilités de reconversion des bâtiments du corps de ferme permettent d'envisager un développement de la notion de mixité urbaine en cohérence avec le tissu urbain au contact de la place : à vocation dominante d'habitat l'opération doit néanmoins pouvoir exploiter le potentiel contenu dans la configuration et la localisation des bâtiments de la ferme donnant sur la rue de Claye pour l'implantation de petites activités commerciales, de bureaux ou de services.

Concernant la programmation des logements, il s'agit de répondre à la fois à la demande exprimée, notamment de petit logement (studio, 2 pièces) pour les jeunes en quête d'un premier logement, pour les personnes âgées pour qui l'entretien d'une grande maison et d'un jardin sont une contrainte...et à la fois pour constituer un tissu urbain varié mêlant des densités différentes.

Sur les terrains en continuité, l'objectif est d'établir les continuités fonctionnelles et paysagères souhaitables avec le tissu pavillonnaire à l'est et le tissu ancien à l'ouest par un programme d'habitat individuel adapté.

III DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III-3 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement particulières

III-3.2. Le secteur au lieu-dit « Le Château »

III-3.2. Le secteur au lieu-dit « Le Château »

L'opération envisagée dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable :

L'aménagement du secteur du Château consiste à permettre la requalification de terrains en friche en partie contraints par la proximité de l'A104 : en greffe avec le tissu urbain existant, la programmation d'une opération à usage d'habitat et d'un petit parc d'activités s'inscrit dans la perspective d'un développement respectant l'échelle du village tout en y renforçant la mixité des fonctions. En outre il est attendu que le parc d'activités génère la création d'emplois sur place.

Mais au delà de la valorisation d'opportunité foncière permettant de dynamiser le tissu socio économique local, l'aménagement de ces terrains s'inscrit dans la perspective d'un confortement des espaces centraux du village : il vient se greffer au processus d'aménagement à l'œuvre pour l'extension et la diversification de l'offre en matière de services publics autour de la mairie.

Le contexte :

Le positionnement des terrains confère aux opérations d'aménagement envisagées un rôle particulier dans la définition de l'image de la commune et le devenir du pôle d'équipements à long terme rue du Château. Ainsi :

- à l'est, le passage de l'A104, qui constitue une contrainte pour l'aménagement des terrains en bordure, induit un enjeu important pour l'opération en ce qu'elle contribuera à qualifier la traversée de la commune et, à l'échelle du territoire, un parcours d'intérêt supracommunal,
- au nord-ouest, la proximité des équipements, la présence d'éléments du patrimoine bâti et le contact avec les espaces publics qui les accompagnent insèrent l'aménagement de ces quartiers futurs dans la réflexion qualitative sur le devenir du pôle d'équipements communal,
- au sud, c'est la valorisation du parcours d'entrée dans le village qui est en question dans le traitement des espaces en façade et en profondeur.

Le programme :

Il s'agit de prendre en compte d'une part les objectifs en matière de mixité des fonctions urbaines et d'autre part les contraintes résultant de la configuration des lieux et de la proximité de l'A104.

Considérant le bon niveau de desserte, la programmation d'un petit parc d'activités économiques sur la partie des terrains située au nord-est (voir zone AUx1 au plan des orientations d'aménagement particulières) permet de valoriser une situation défavorable au regard des nuisances dues au passage de l'A104.

En partie sud-ouest de l'îlot, c'est un tissu urbain à vocation d'habitat individuel qui se constitue en relation avec le pôle d'équipements publics.

IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

IV-1. Les incidences sur les milieux naturels	64
IV-2. Les incidences sur l'environnement socio-économique	65
IV-3. Les incidences sur les milieux urbains et leurs abords	66

IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du parti d'aménagement du P.L.U. sur l'environnement physique et naturel, socio-économique et urbain à l'échelle communale voir à l'échelle du secteur peuvent être appréhendées dans les domaines suivants :

IV.1. - les incidences sur les milieux naturels

Les incidences des projets d'aménagement intéressant les milieux naturels peuvent être évaluées de la manière suivante :

. **Concernant le développement de l'activité d'extraction du gypse**, qui a fait l'objet d'une procédure de révision d'urgence du POS approuvée le 05/12/2003, il a été rappelé dans ce dossier que les diverses problématiques à considérer eu égard au projet et aux caractéristiques du milieu dans lequel il est appelé à se réaliser sont analysées dans l'étude d'impact jointe à la demande d'autorisation de renouvellement d'exploitation déposée par l'exploitant⁷ (société LAFARGE). Cette étude expose de façon détaillée notamment l'état des lieux, les impacts du projet sur l'environnement et les mesures pour palier les effets de ce projet sur l'environnement.

. Concernant le milieu agricole :

1/ S'agissant des projets de terrain à urbaniser, le parti d'aménagement en exploitant les possibilités de développement dans les poches d'urbanisation (zones AUx1, AUa2) et en limitant les extensions du périmètre urbain aux terrains en greffe directe avec le tissu existant, pérennise l'intégrité du milieu agricole en le préservant du mitage. On distingue :

* les projets d'urbanisation permettant de requalifier des terrains en friche - AUx1, AUa1, AUa2, Aub (Clos de Coquebrune et rue du Saule) -, sans plus de valeur agricole, et pour certains supportant des constructions dont la réhabilitation est envisagée dans le cadre de l'opération (AUa2). Les dispositions d'aménagement⁸ s'attachent à préserver les qualités paysagères structurantes des sites par l'inscription d' « espace libre paysager » : outre leur fonction d'agrément pour le paysage urbain, ces espaces pourront accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales et ainsi contribuer à la limitation des rejets dans le réseau collectif.

* les projets d'urbanisation de terrains agricoles - AUx2, Aub (Les pièces de la Croix) -, qui n'affecteront pas la rentabilité des exploitations concernées.

2/ Les entités bâties isolées sur le territoire (hors vocation agricole) sont classées en Nd eu égard au caractère naturel de la zone et à la situation en dehors des parties urbanisées de ces entités (activités à « La Culotte » au sud-est et à « la Barre » à l'ouest, habitat à « La Babillarde » au nord).

3/ S'agissant du projet de déviation, il appartiendra aux collectivités de mettre en place les éventuelles mesures nécessaires pour pérenniser les conditions d'exploitation des terrains de culture. Sur le plan paysager, l'inscription au PLU de « Plantation à créer » traduit la volonté communale de valoriser le grand paysage par l'apport de nouveaux repères végétaux.

⁷ références du dossier de demande d'autorisation

⁸ Voir Pièce N°3 du PLU « Orientations particulières d'aménagement »

IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

. **Concernant les rivières et les milieux humides**, on notera le classement au titre de l'article L 123-1.7° d'une mare au sud-est en limite communale à la hauteur de l'aire de service de Villevaudé, et du ru de Courgain dans sa traversée à ciel ouvert au nord du bourg.

. **Concernant les boisements**, les grandes masses boisées des coteaux au nord, des sites d'exploitation des carrières à l'est et du boisement au sud-ouest (bois Raffeteau) sont protégés en « espaces boisés classés ». Dans le bourg le « Bois du petit parc » est versé en zone naturelle Nd dans laquelle les occupations et utilisations du sol autorisées sont volontairement limitées (extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités...).

. **Concernant la qualité de l'air**, si dans le cadre des projets d'urbanisation future à usage d'habitat, l'apport de nouveaux ménages engendrent l'augmentation de voitures particulières, le positionnement de ces opérations au cœur du bourg ou en greffe avec le tissu permet de limiter les déplacements automobiles pour la desserte des équipements et des commerces. Par ailleurs l'optimisation du réseau de transport collectif figure dans les objectifs communaux pour accroître l'attractivité des modes de transport alternatifs à la voiture particulière. Le développement du réseau piéton/cycle dans le village contribue à mettre en œuvre cet objectif.

IV.2. - les incidences sur l'environnement socio-économique

Le parti d'aménagement transcrit les objectifs de développement de l'habitat, des activités industrielles et artisanales dans des dispositions qui permettent une évolution de la commune dans un rythme modéré en rapport avec l'évolution des équipements à l'échelle communale et intercommunale.

La diversification des programmes d'habitat permettra de maintenir l'équilibre démographique et de sédentariser les classes d'âge entrant dans la vie active .

Ainsi l'édification de nouveaux quartiers constitue un élément fort de structuration du tissu social communal et devrait contribuer à conforter les fonctions commerciales et de services existantes à proximité.

S'agissant du projet d'extension du parc d'activités, le potentiel de création d'emplois qu'il engendre représente un atout pour la population communale.

Mais c'est également dans la perspective du développement de l'activité de l'exploitation du gypse que réside le potentiel de création d'emplois (effectif permanent à l'usine de 120 personnes + sous-traitance nécessaire).

IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.3. - Les incidences sur les milieux urbains et leurs abords

D'une manière générale le plan a pour objectif de valoriser et de préserver le caractère des milieux urbains : les dispositions diverses permettant de mettre en œuvre cet objectif ont été décrites dans les chapitres III du présent rapport. On notera en particulier la volonté de requalification de certains secteurs « stratégiques » : ainsi le parti d'aménagement met en œuvre le principe de renouvellement urbain en inscrivant les possibilités de développement de l'habitat dans les « poches d'urbanisation » (zones AUx1, AUa2) et permettant la réhabilitation du patrimoine bâti (Ferme de Coquebrune) ce qui illustre la prise en compte de l'identité du paysage urbain du noyau villageois.

Les dispositions d'aménagement tendent globalement à instaurer et à renforcer les liens entre les quartiers existants, les quartiers futurs, le pôle villageois, les espaces naturels récréatifs en développant le maillage des circulations tant automobiles que piétonnes et cyclables et ce à l'échelle de la commune comme à celle du territoire.

Pour ce qui concerne le projet d'extension du parc d'activités existant (zone AUx2), les dispositions ont été prises pour préserver le bourg du trafic supplémentaire généré : il s'agit d'exploiter ainsi l'accessibilité quasi directe depuis la RD86 par le nord et depuis la RD 34 au sud via une voirie à créer (ER N°3) par le sud.

D'une manière générale, il s'agit d'améliorer l'usage de l'espace public et particulièrement de l'usage de la voie de traversée du bourg qui sera allégée de la circulation de transit en grande partie du fait de la déviation de la RD86 : le réaménagement de cette traversée favorisera les pratiques piétonnes de cet espace.

Evolution de la population (source INSEE)

	LE PIN		CANTON	
	90	99	90	99
Population totale	947	1067	38467	42599
Population sans double compte	952	1069	38461	42634
Variation relative %	12.23 %		10.85 %	
Variation annuelle %	1.29 %		1.15 %	
Excédent naturel	+ 42		+ 2443	
Solde migratoire	+ 75		+ 1730	

Le recensement 2004 réalisé sur la commune fait apparaître une population de **1096 habitants**.

Evolution de la population par tranche d'âge (source INSEE)

	LE PIN		CANTON	
	90	99	90	99
0 à 19 ans	33.26 %	28.68 %	30.79 %	27.10 %
20 à 39 ans	29.99 %	25.59 %	30.83 %	30.57 %
40 à 59 ans	25.24 %	32.43 %	26.22 %	28.91 %
60 à 74 ans	9.08 %	8.71 %	8.14 %	9.36 %
75 ans et +	2.43 %	4.59 %	4.02 %	4.06 %

Evolution de la taille des ménages (source INSEE)

	LE PIN		CANTON	
	90	99	90	99
Nombre de ménages	308	360	12484	15193
Ménages d' 1 personne	12.99 %	18.61 %	16.12 %	21.65 %
Ménages d' 2 personnes	24.67 %	26.11 %	25.44 %	28.48 %
Ménages d' 3 personnes	24.67 %	17.78 %	22.40 %	20.38 %
Ménages d' 4 personnes	24.67 %	24.17 %	22.91 %	19.41 %
Ménages d' 5 personnes	10.40 %	10.56 %	8.41 %	6.79 %
Ménages d' 6 personnes et +	2.60 %	2.77 %	4.72 %	3.29 %
Taille des ménages	3.07	2.96	3.08	2.80

Evolution du parc de logement (source INSEE)

	LE PIN		CANTON
	90	99	90
Nombre total	325	399	16616
Résidence principale	303 93.23 %	360 90.22 %	15193 91.44 %
Résidence secondaire	8 2.46 %	15 3.76 %	291 1.75 %
Logement vacant	14 4.31 %	24 6.02 %	1132 6.81 %

Le recensement 2004 réalisé sur la commune fait apparaître un nombre total de **427 logements**.

Age du parc de logement en 1999 (source INSEE)

	LE PIN	CANTON
Construit avant 1948	32.6 %	14.93 %
1949 - 1974	12.5 %	30.78 %
1975 - 1981	16.8 %	18.32 %
1982 - 1989	19.6 %	14.97 %
A partir de 1990	18.5 %	21.00 %

Nombre de pièces en % des résidences principales en 1999 (source INSEE)

	LE PIN	CANTON
1 pièce	4.44 %	6.40 %
2 pièces	5.00 %	11.85 %
3 pièces	14.17 %	21.86 %
4 pièces	23.89 %	25.89 %
5 pièces et +	52.50 %	34.00 %

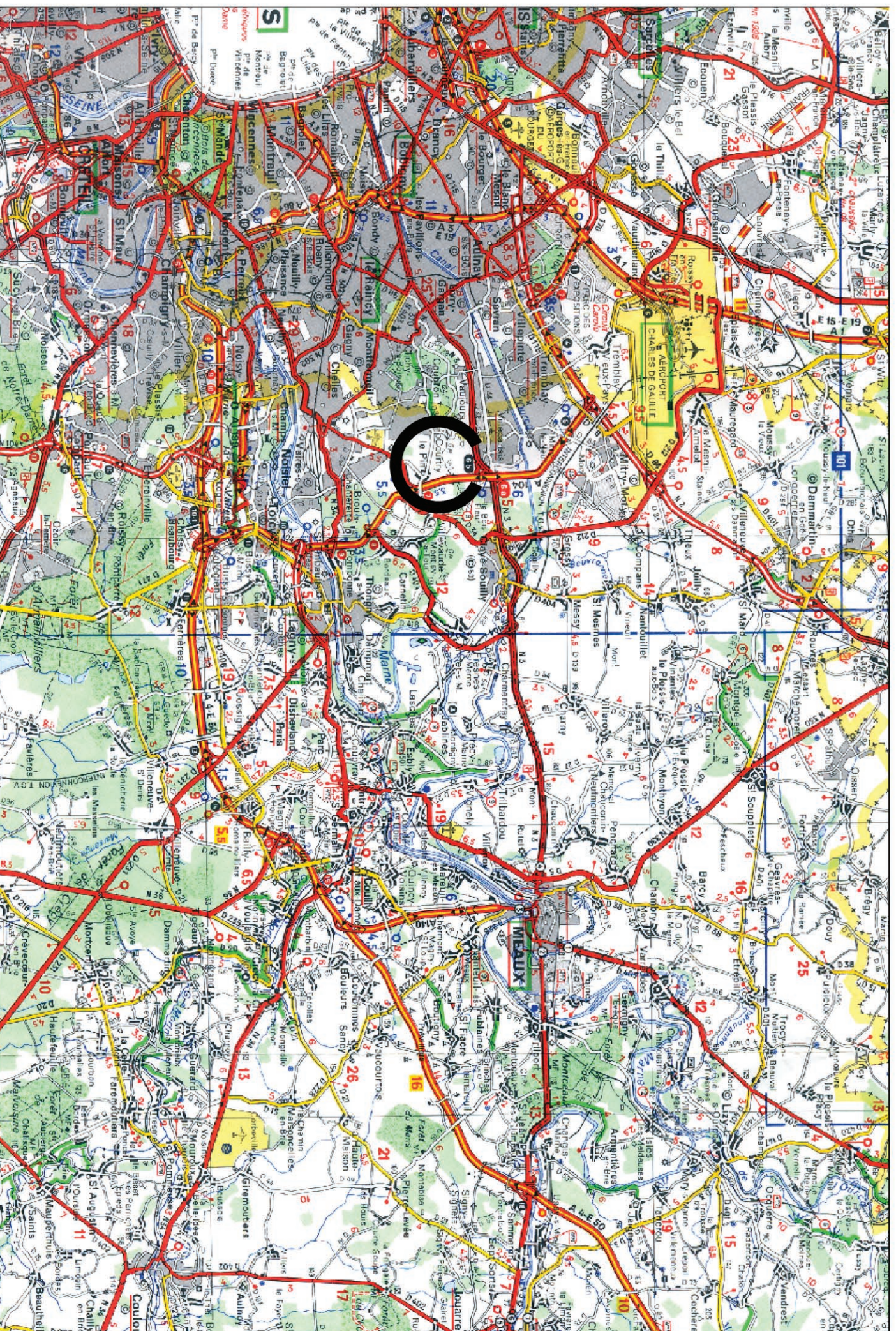
Logements sans confort en 1999 (source INSEE)

	LE PIN	CANTON
Résidences principales sans WC, sans douche, sans baignoire	2 0.55 %	153 1.01 %

Evolution de la population active – lieu d'emploi (source INSEE)

	LE PIN		CANTON
	90	99	99
Population totale	947	1067	42599
Population active	460 48.57 %	535 50.14 %	21990 51.62 %
DONT	nombre %	nombre %	nombre %
actifs ayant un emploi	437 95 %	503 94 %	19952 90.73 %
chômeurs	23 5 %	32 6 %	2038 9.27 %
actif travaillant dans la commune	110 25 %	78 16 %	3419 17 %
actif travaillant dans le département	95 22 %	126 25 %	
actif travaillant hors du département	232 53 %	299 59 %	
actif travaillant dans l'unité urbaine	0 0 %	8 2 %	

	LE PIN	CANTON
Actif ayant un emploi n'utilisant pas de transport	28 6 %	618 3 %
Actif ayant un emploi utilisant la marche à pied	22 4 %	907 5 %
Actif ayant un emploi utilisant 1 seul moyen de transport	404 80 %	16385 82 %
Actif ayant un emploi utilisant plusieurs moyens de transport	49 10 %	2042 10 %
Population active ayant un emploi	503	19952



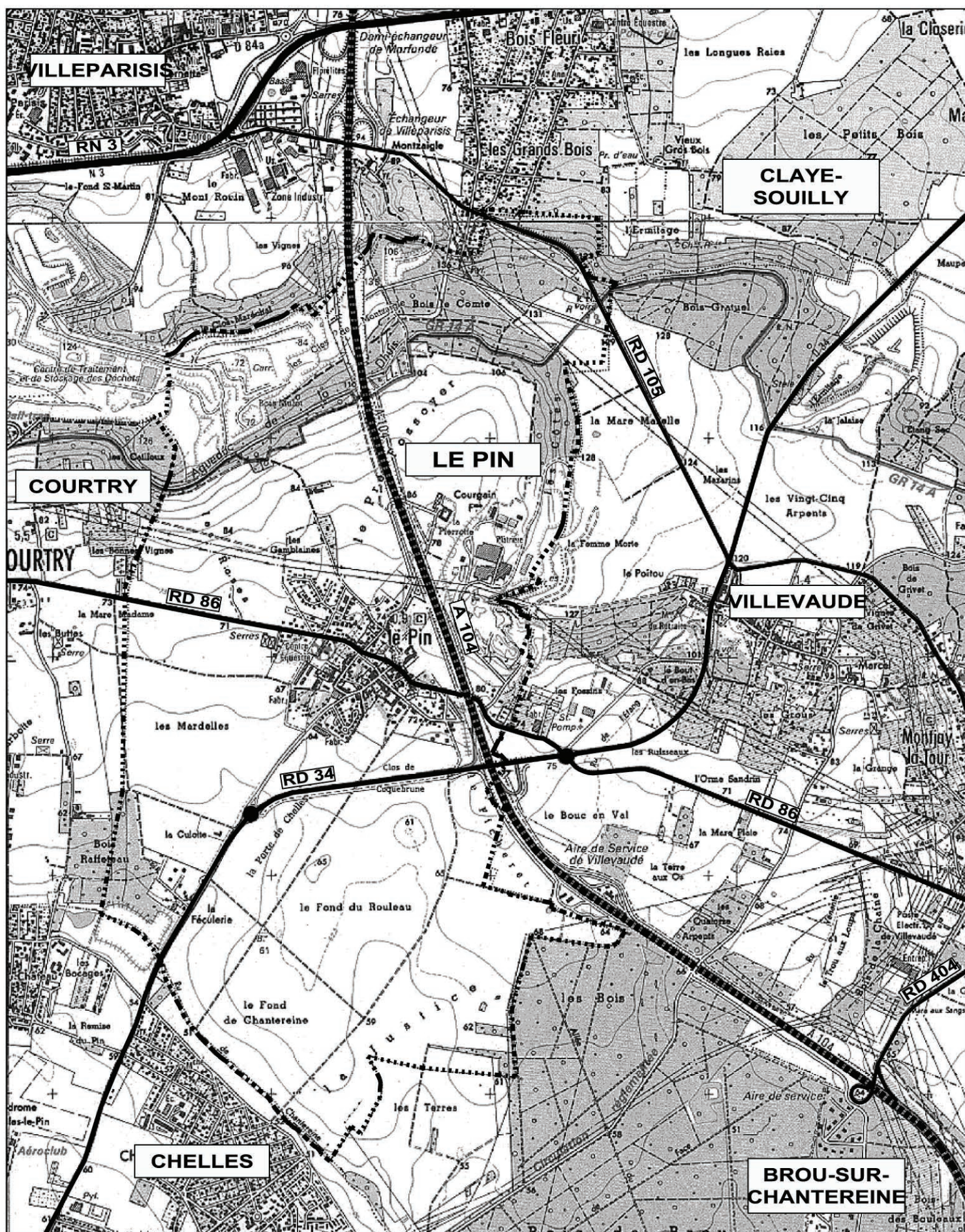
Source : carte Michelin n° 237

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

SITUATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

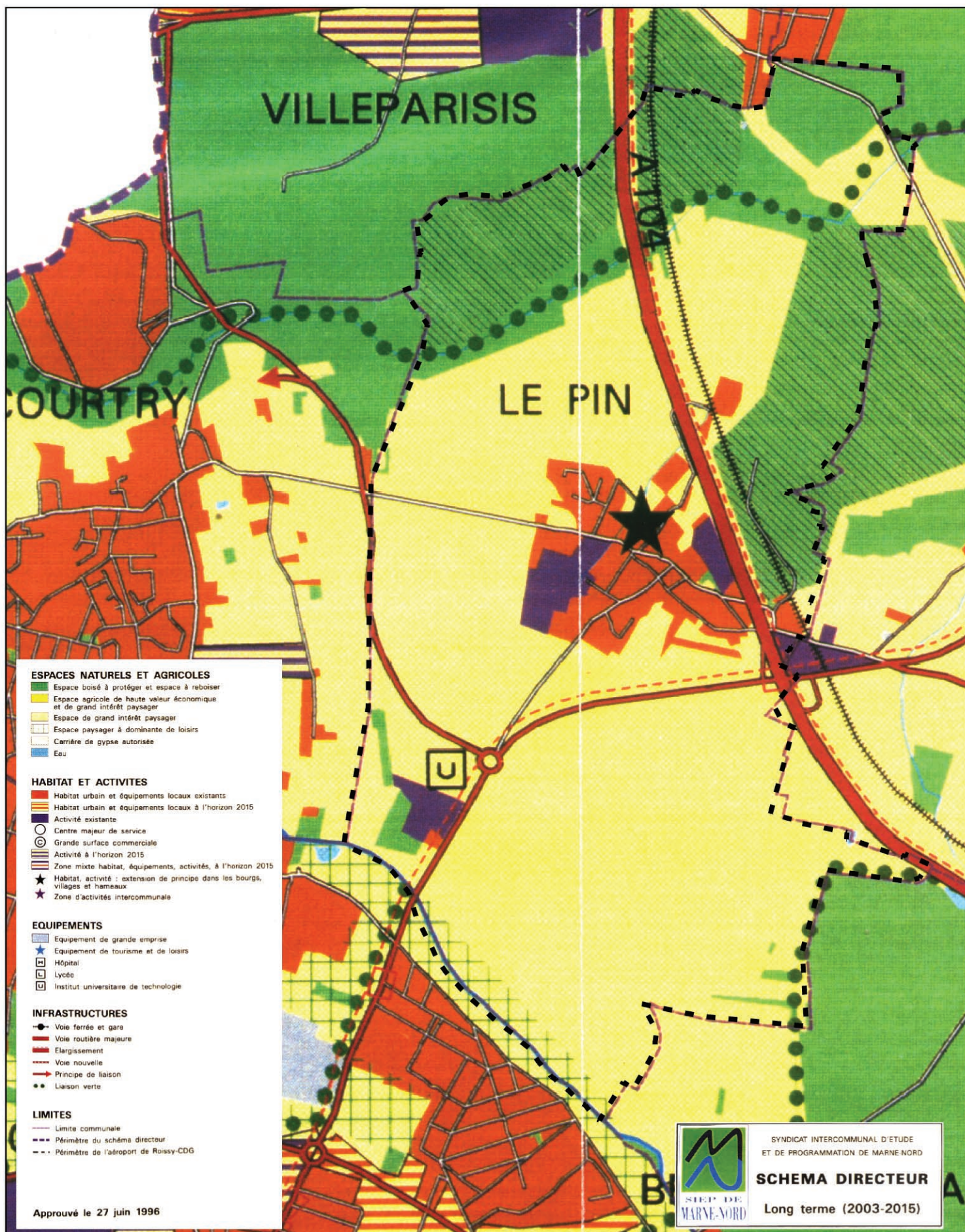


SITUATION ET DESSERTE

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

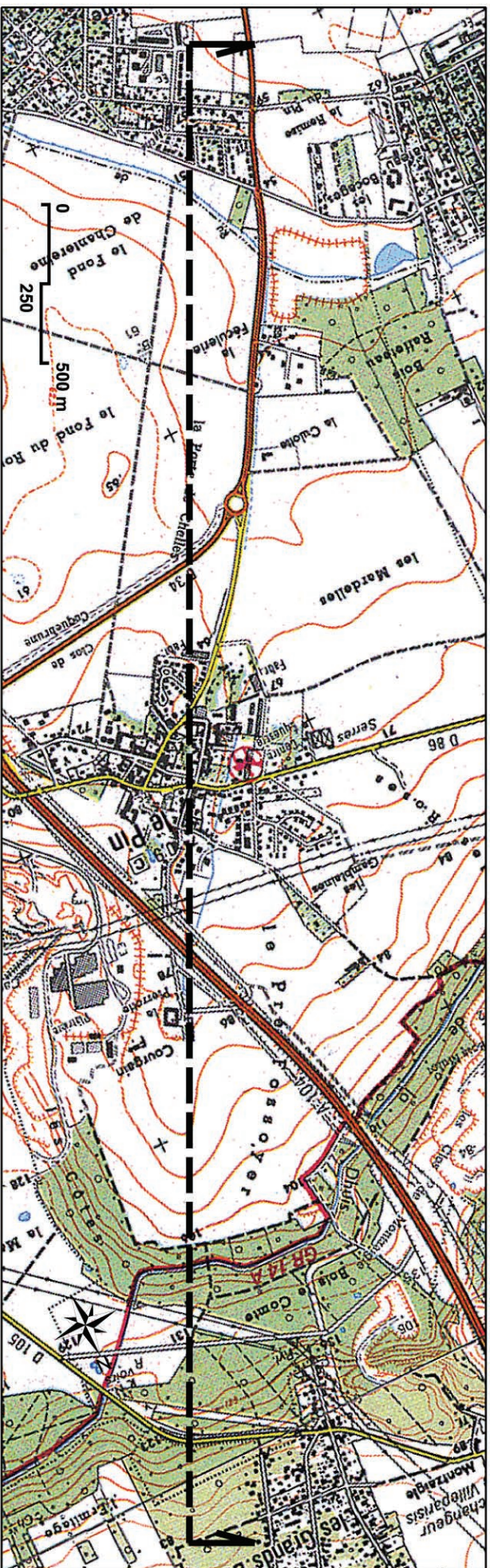


SCHEMA DIRECTEUR à long terme (2003-2015)

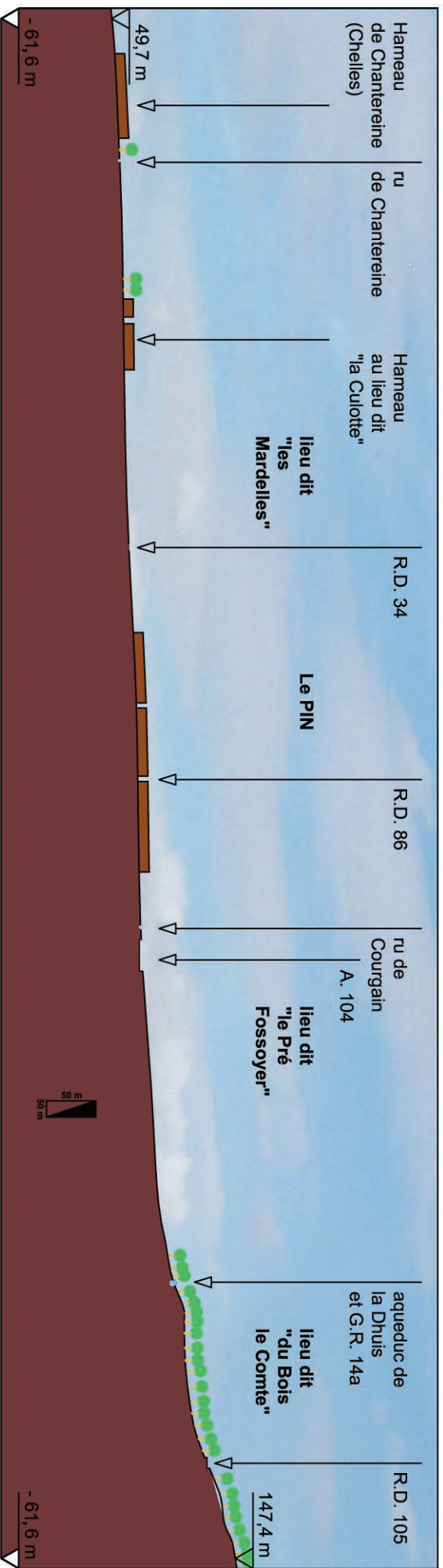
COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

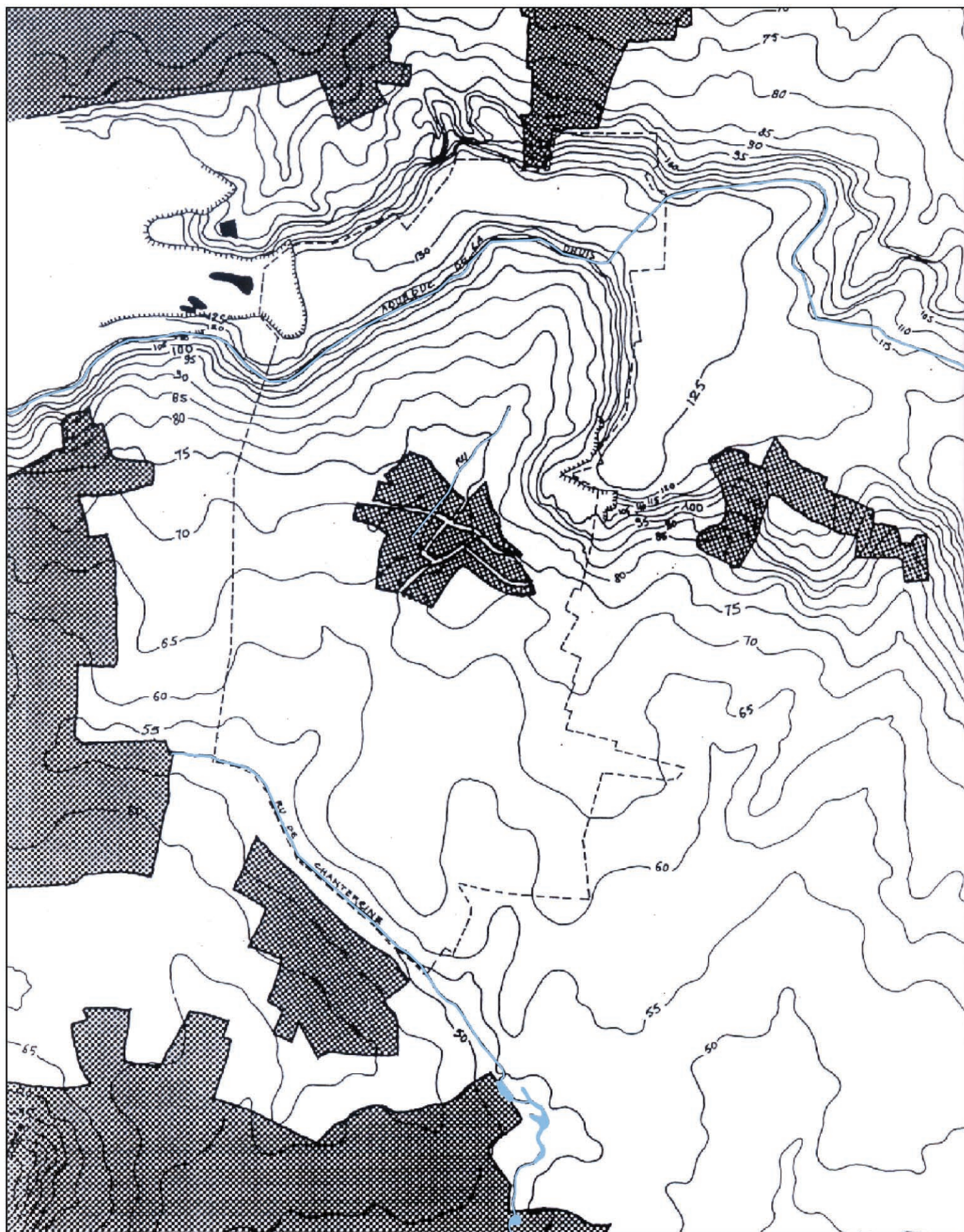


Repérage de la coupe topographique



Coupe topographique

COUPE TOPOGRAPHIQUE



0 200 400
100 300 500 m

----- Limite communale

■ Surface urbanisée

--- Courbes de niveau

● Cours d'eau,
mares, et plans d'eau



échelle 1/ 25 000.ème

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Source : Rapport de présentation
du POS approuvé le 22/02/1991



- 1 - Vue de l'entrée ouest du village depuis la RD 86



- 2 - Vue au nord du village depuis la route longeant l'A 104

PAYSAGE : LES FRANGES BÂTIES - 1 -



- 3 - Vue sur la plaine au sud du village depuis la RD 34

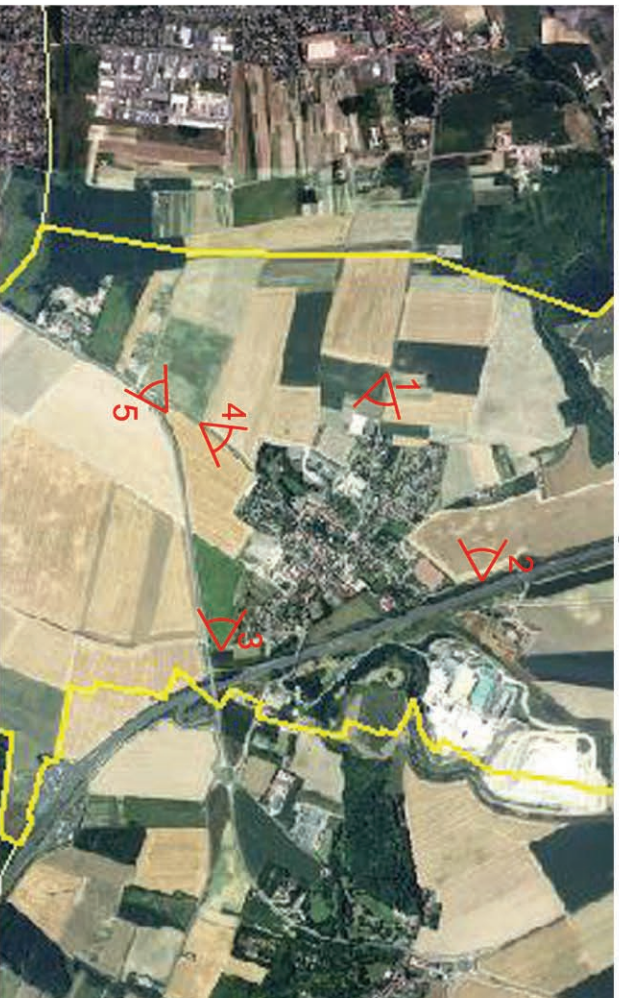


- 4 - Vue de l'entrée sud-ouest du village

PAYSAGE : LES FRANGES BÂTIES - 2 -



- 5 - Vue sur le lieu dit "La Culotte" depuis le giratoire sur la RD 34

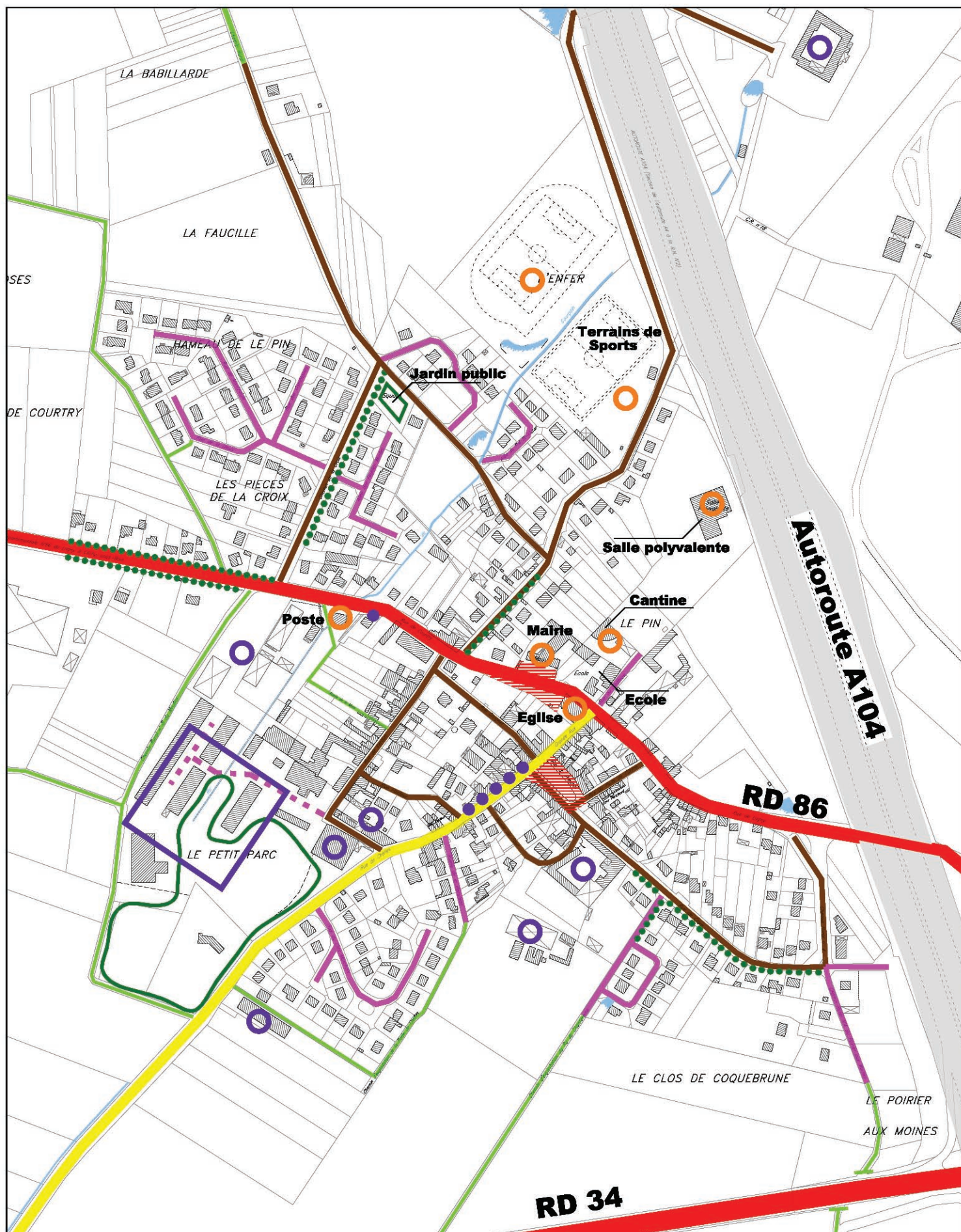


Repérage des prises de vues

- 1 - Vue de l'entrée ouest du village depuis la RD 86
- 2 - Vue au nord du village depuis la route longeant L'A 104
- 3 - Vue sur la plaine au sud du village depuis la RD 34
- 4 - Vue de l'entrée sud-ouest du village
- 5 - Vue sur le lieu dit " la Culotte " depuis le giratoire sur la RD 34

PAYSAGE : LES FRANGES BÂTIES - 3 -





- | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| — Voirie principale | — Voirie secondaire | — Maillage viaire | — Voirie de desserte | — Voirie piéton / cycle | Espace végétalisé d'intérêt majeur |
| ▨▨▨ Espace public d'intérêt majeur | ●●● Commerces de proximité | ○ Activité | ○ Equipement public | ●●● Plantation d'alignement | |

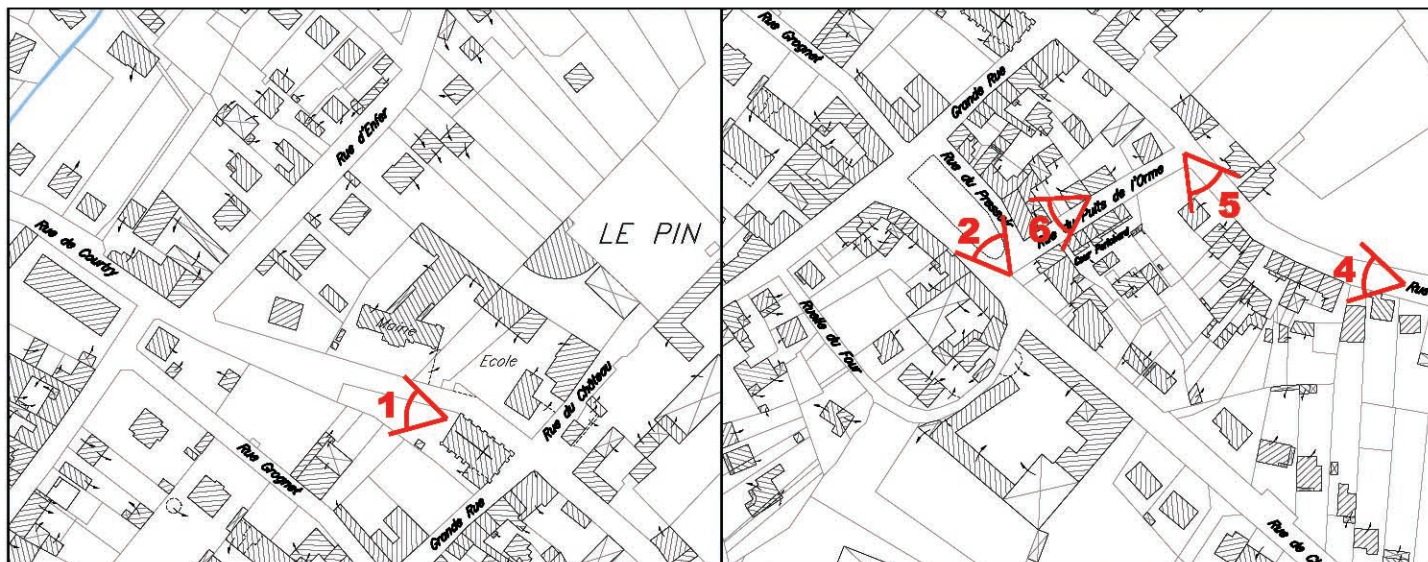
0 20 40 60 80 100 m

ARMATURE URBAINE **PLAN LOCAL D'URBANISME**

échelle 1/5 000.ème

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte



- 1 & 2 - Le noyau villageois : La place de la mairie et la place du Village



- 3 - Le tissu ancien : La rue de Verdun

échelle 1/3 000.ème
0 100 200 300 400 500 m

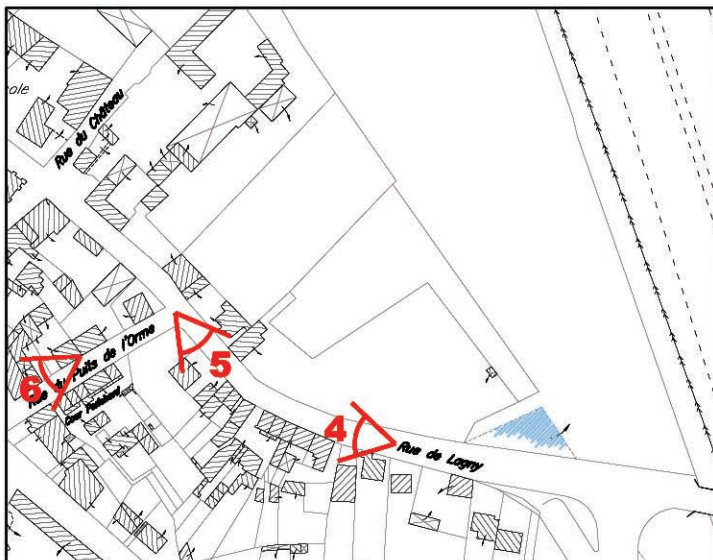
**L'ESPACE URBANISE DU TERRITOIRE COMMUNAL :
LES ENTITES CARACTERISANT LE TISSU URBAIN - 1 -**

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

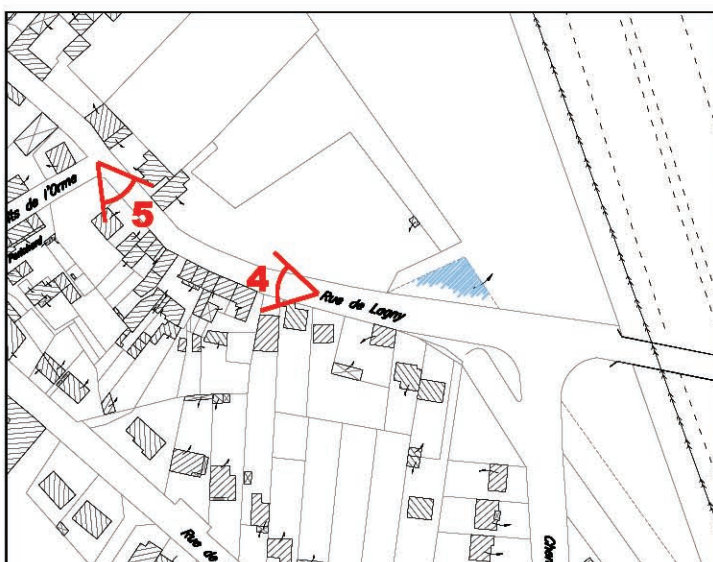
PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

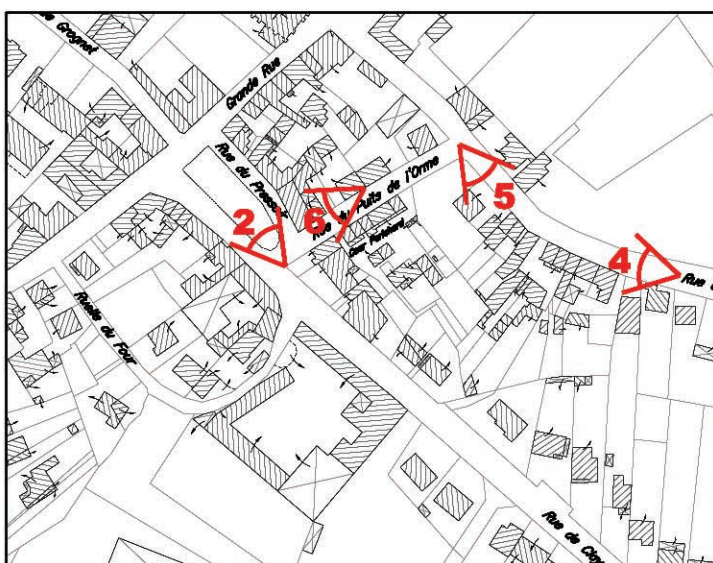




- 4 - Le noyau villageois ancien : La rue de Lagny



- 5 - Le noyau villageois ancien : La rue Lagny au croisement de la rue du Puits de l'Orme



- 6 - Le noyau villageois ancien : La rue du Puits de l'Orme

échelle 1/3 000.ème

0 100 200 300 400 500 m

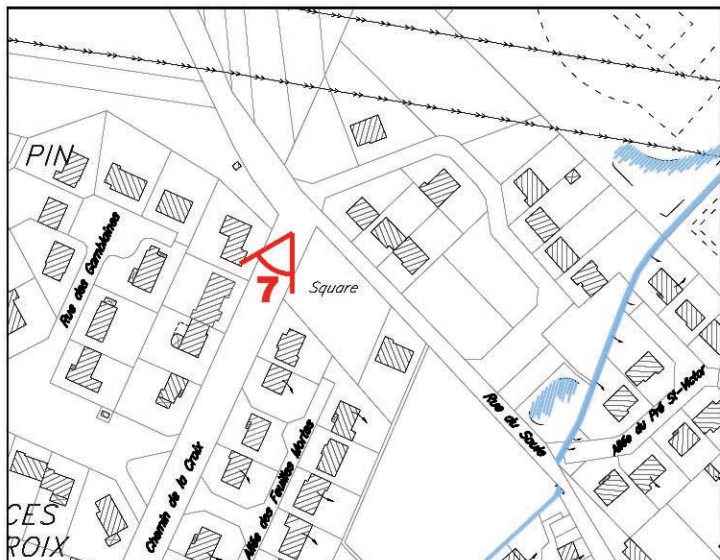
L'ESPACE URBANISE DU TERRITOIRE COMMUNAL : LES ENTITES CARACTERISANT LE TISSU URBAIN - 2 -

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

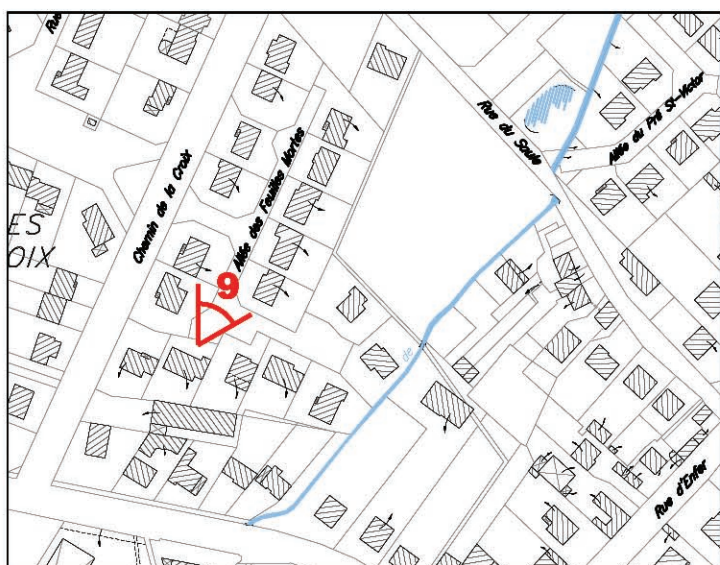




- 7 - Les extensions au Nord-Ouest du village au lieu dit "Les Pièces de la Croix": Le chemin de la Croix



- 8 - Les extensions au Nord-Ouest du village au lieu dit "Les Pièces de la Croix": La rue de la Dhuis



- 9 - Les extensions au Nord-Ouest du village : La rue d'Enfer

échelle 1/3 000.ème
0 100 200 300 400 500 m

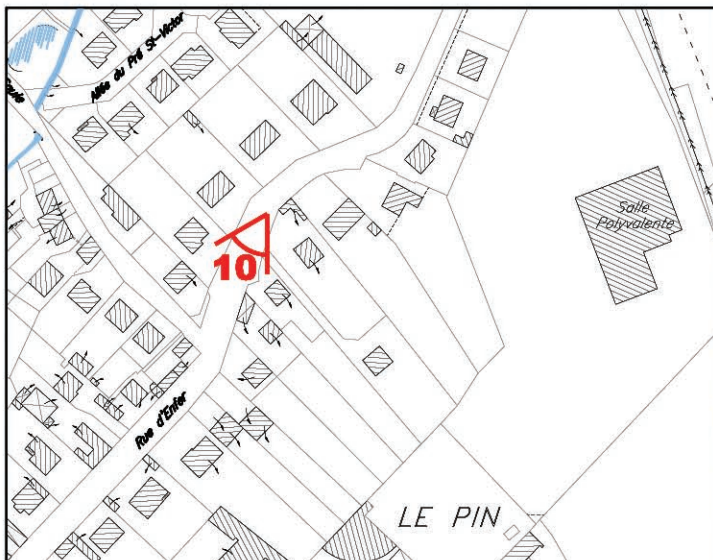
**L'ESPACE URBAINE DU TERRITOIRE COMMUNAL :
LES ENTITES CARACTERISANT LE TISSU URBAIN - 3 -**

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

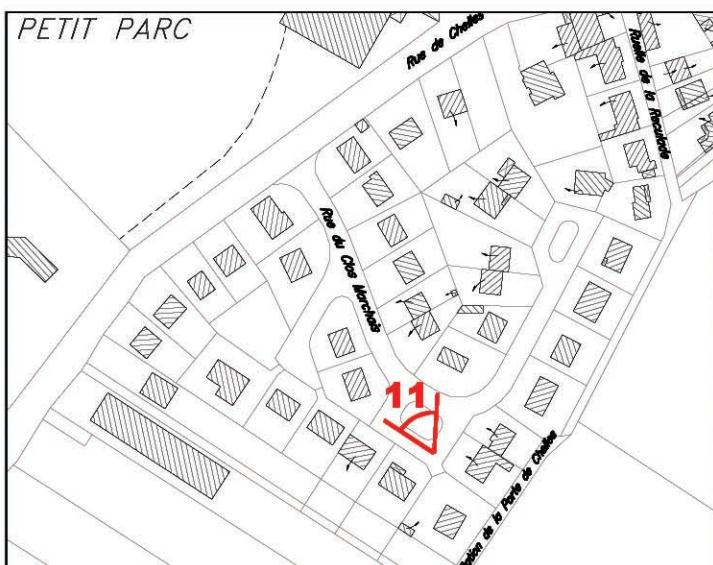
PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

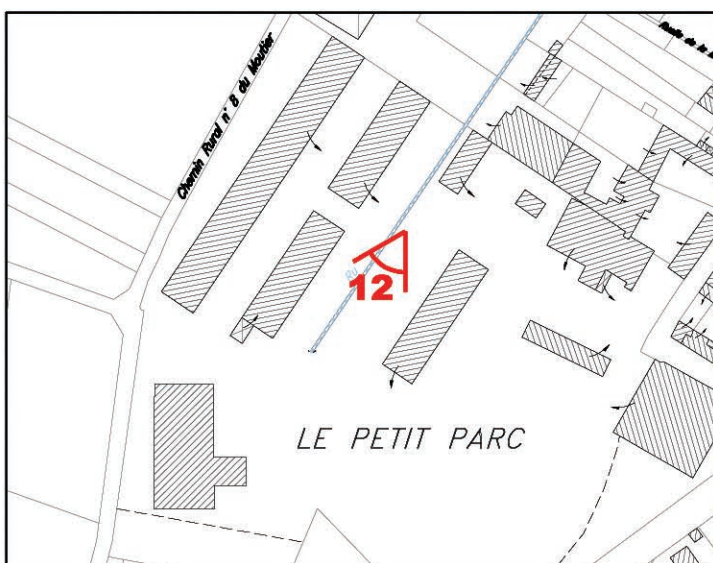




- 10 - Les extensions au Nord-Ouest du village au lieu dit "Les Pièces de la Croix": L'allée des Feuilles Mortes



- 11 - Les extensions au Sud-Ouest du village : Le Clos Marchais



- 12 - Les extensions au Sud-Ouest du village au lieu dit " Le Petit Parc ": le parc d'activité

échelle 1/3 000.ème
0 100 200 300 400 500 m

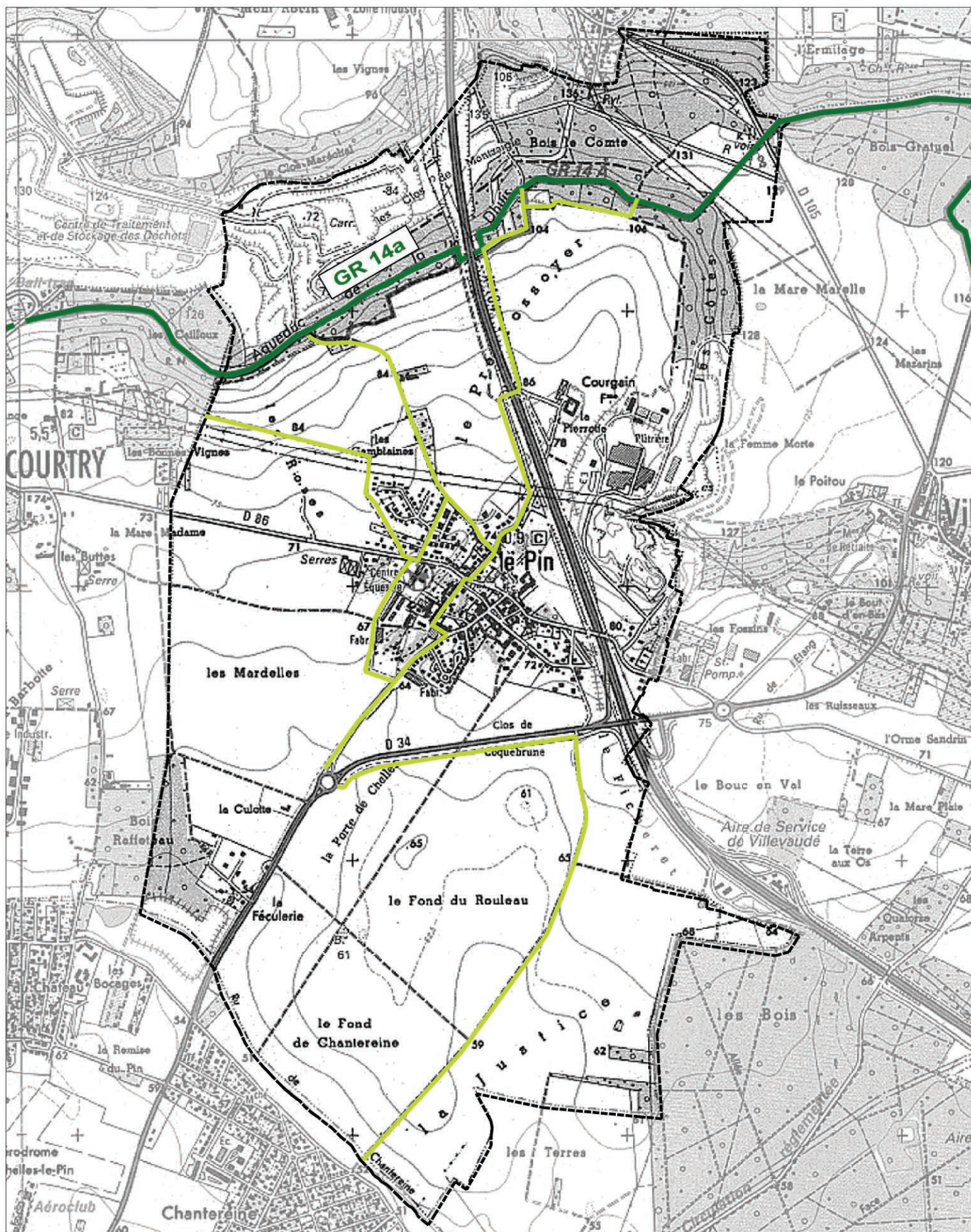
**L'ESPACE URBANISE DU TERRITOIRE COMMUNAL :
LES ENTITES CARACTERISANT LE TISSU URBAIN - 4 -**

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte





--- Limite communale

GR 14a

Chemin classé dans le plan de randonnée pédestre et équestre

0 100 200 300 400 500 m

PLAN DEPARTEMENTAL DE RANDONNEE PEDESTRE ET EQUESTRE

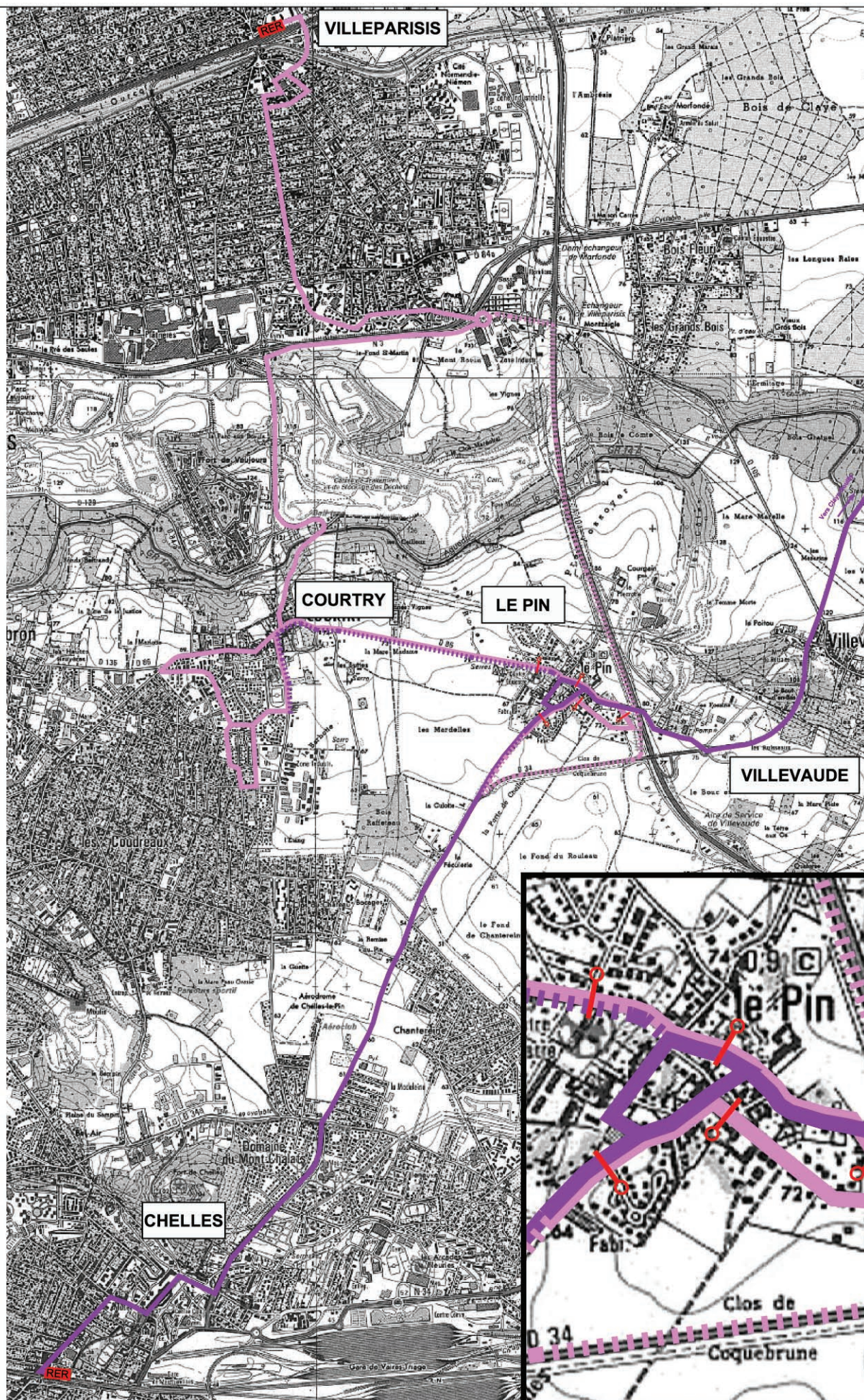
Source : I.G.N. Paris 2000



COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte



0 200 400 800 1 000 m

Gare R.E.R.

Ligne de bus "Apolo 7" Chelles
-Gournay SNCF/ Claye-Souilly mairie

Ligne de bus "CIF"
Villeparisis SNCF/ Le Pin clos Marchais

Arrêt de bus

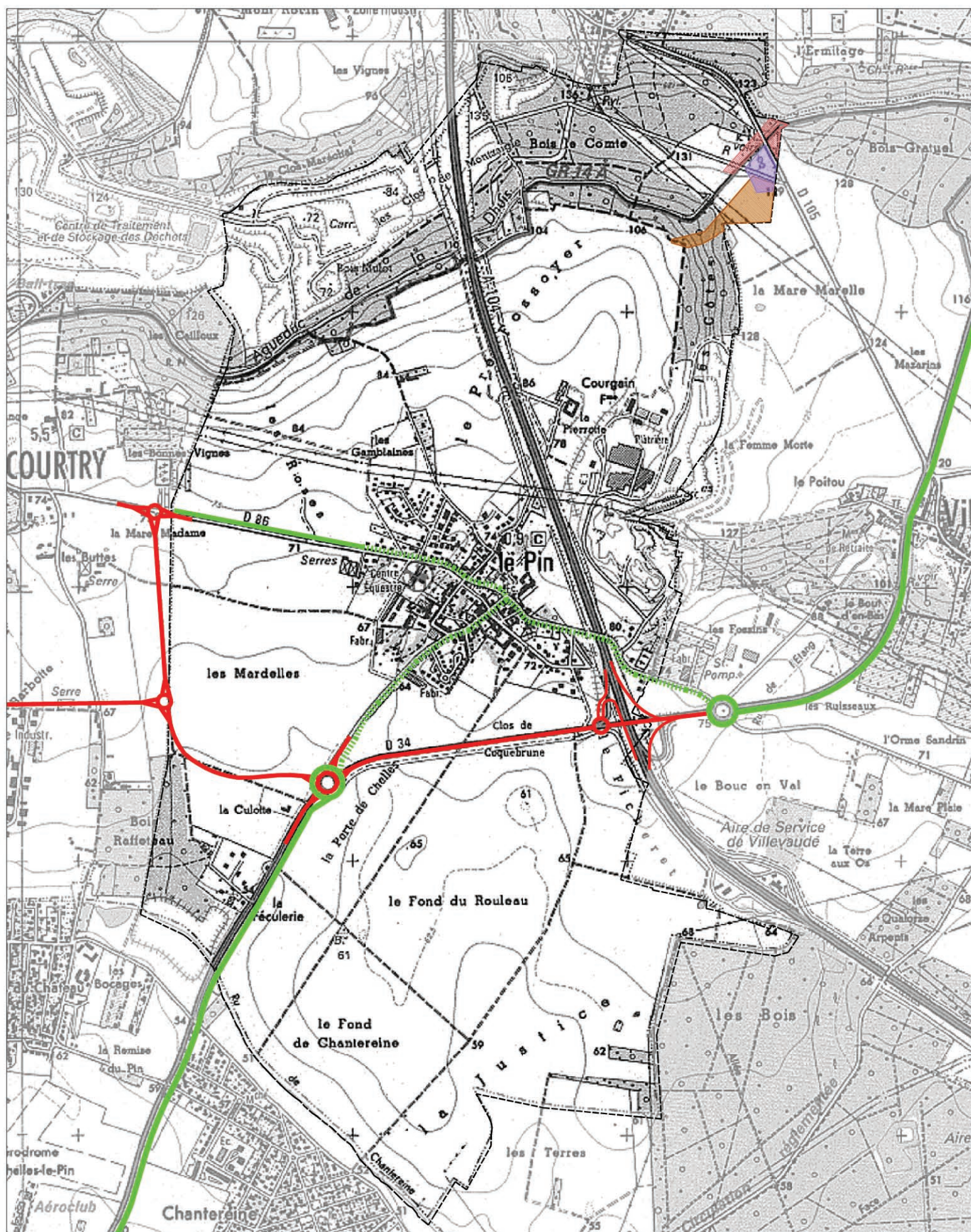


TRANSPORT EN COMMUN

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte



- | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| --- Limite communale | — Projet de création d'une piste cyclable | ■ Projet d'extension des carrières LAFARGE | ■ Projet de franchissement du C.D. 105, B.P. Placo |
| — Projet de déviation de la R.D. 86 et d'un complément du demi-diffuseur du Pin | — Projet d'aménagement d'une piste cyclable | ■ Projet d'extension de la S.I.A.E.P. | |

0 100 200 300 400 500 m

PROJETS D'INTERET GENERAL

Source : I.G.N. Paris 2000

