
LE PIN

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

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.f

SOMMAIRE

Introduction	2
I. Le secteur au lieu-dit « La ferme de Coquebrune »	
L'opération envisagée dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable	3
Le contexte	4
Le parti d'aménagement	5
II. Le secteur au lieu-dit « le Château »	
L'opération envisagée dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable	8
Le contexte	9
Le parti d'aménagement	10
Annexe	12

Introduction

Ce document constitue une pièce facultative du Plan Local d'Urbanisme.

En effet les Plans Locaux d'Urbanisme « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement particulières doivent être compatibles avec ces orientations et doivent être conformes avec le règlement du PLU.

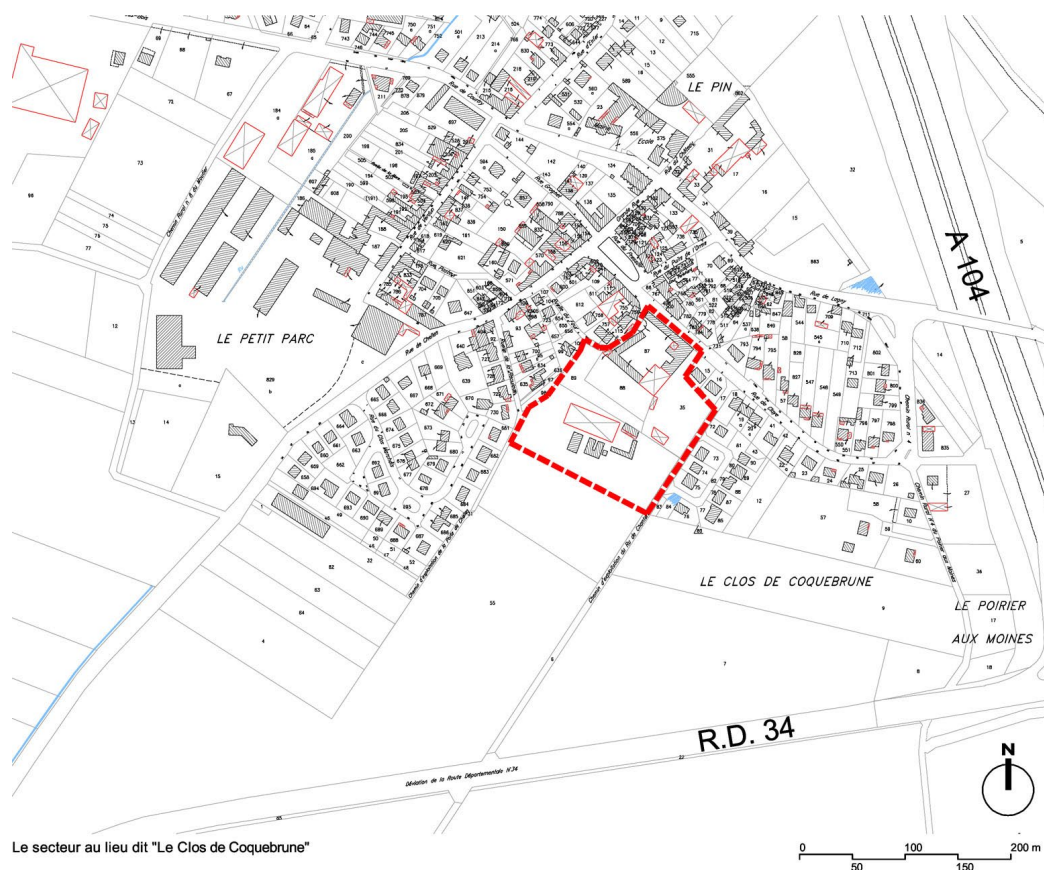
I. LE SECTEUR AU LIEU-DIT « LE CLOS DE COQUEBRUNE »

L'OPERATION ENVISAGEE DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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.



1. La ferme depuis la rue de Claye



2. Les terrains depuis le chemin de Chantereine



3. Le corps de ferme en partie sud



4. Les terrains depuis la ruelle du four

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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.

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.

Les circulations douces seront bien identifiées et les parcours se développeront notamment en mettant en relation la place, l'espace collectif de la cour de ferme et le secteur dans sa partie en développement vers le sud (voir « liaisons entre secteurs » au plan des orientations d'aménagement particulières).

Ainsi, le positionnement et le traitement de l'espace libre à l'intérieur de la ferme doivent permettre de l'identifier comme espace collectif à l'échelle de l'opération (voir continuité entre « accès principaux » « voirie, emplacement et tracé de principe » et « liaisons entre secteurs » au plan des orientations d'aménagement particulières).

Le parti général d'aménagement

Renforcer la cohérence de la structure urbaine

Le choix de localiser une opération d'aménagement sur ce secteur permet de valoriser une « poche » d'urbanisation et ainsi de renforcer les liens entre les quartiers.

Il s'agira de créer les continuités fonctionnelles et paysagères avec le noyau ancien à l'ouest et les quartiers récents à l'est pour structurer cette nouvelle entité et l'insérer dans son environnement bâti et non bâti. Le positionnement des « accès principaux » (voir plan des orientations d'aménagement particulières) en continuité des voies existantes en périphérie contribuera à cette démarche d'insertion et de relation inter quartier.

Par ailleurs, il sera recherché une variation des tailles de terrain à bâtir afin de lutter contre l'effet de banalisation du paysage ; cette disposition permettra en outre de travailler les relations avec les morphologies des espaces de part et d'autre du secteur.

Préserver et valoriser le patrimoine

« La ferme de Coquebrune » est protégée au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme¹ (voir « Elément paysager » au plan des orientations d'aménagement particulières).

Pour ce qui concerne le corps de ferme objet de la présente protection, la mise en œuvre de la réglementation sera cadrée par les objectifs suivants :

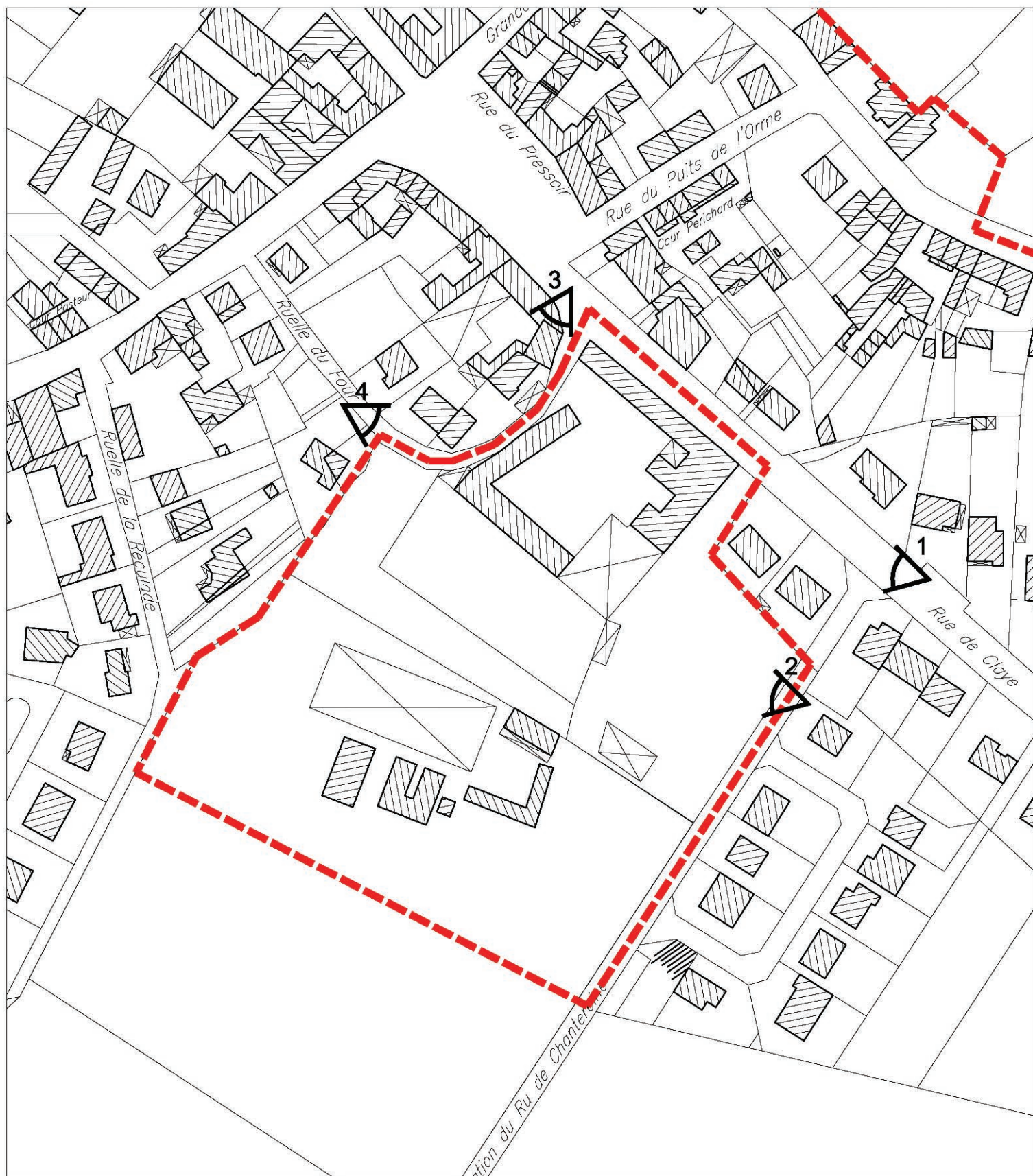
- . le bâtiment sur rue et le bâtiment au sud-ouest ainsi que la clôture sur la ruelle du Four seront conservés ou reconstruits à l'emplacement et dans le même gabarit que l'existant,
- . les autres parties bâties des démolitions sont envisageables cependant l'espace de la « cour de ferme » relativement fermé devra être conservé.

Mais l'ensemble de ce dispositif s'inscrit dans une vision dynamique de la pérennisation des valeurs culturelles du patrimoine puisqu'il s'agit non pas de figer le bâtiment dans un statut de simple édifice d'intérêt paysager mais bien qu'il participe à l'animation du tissu socio-économique communal. C'est pourquoi y est autorisées :

- . l'implantation d'activités commerciales, de services et de bureaux sous conditions et notamment qu'elles se localisent dans la partie du corps de bâtiment située le long de la rue de Claye : ceci s'inscrit dans la politique d'aménagement visant à développer les fonctions urbaines dans le village en équilibre avec la fonction résidentielle.
- . la création de logements lesquels tout en s'inscrivant dans une forme d'habitat collectif bénéficieront d'un jardin privatif pouvant être aménagé notamment à l'endroit de l'« espace libre paysager » au plan des orientations d'aménagement particulières.

¹ Les incidences de cette protection sont exposées dans l'annexe au présent document.

En outre, la cour sera aménagée dans l'esprit d'un espace collectif, les parterres végétaux des jardins privés seront l'expression de la vocation résidentielle dominante du lieu, l'ouverture de cet espace au cheminement piéton de liaison inter quartier devra contribuer à insérer le corps de ferme dans la structure du tissu communal, l'aménagement des stationnements réservés aux résidents sera réalisé de préférence en dehors de la cour intérieure à partir de la ruelle du Four ou de la rue de Claye.



0 20 40 60 80 100 m



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT : Secteur au lieu dit "Le Clos de Coquebrune"

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

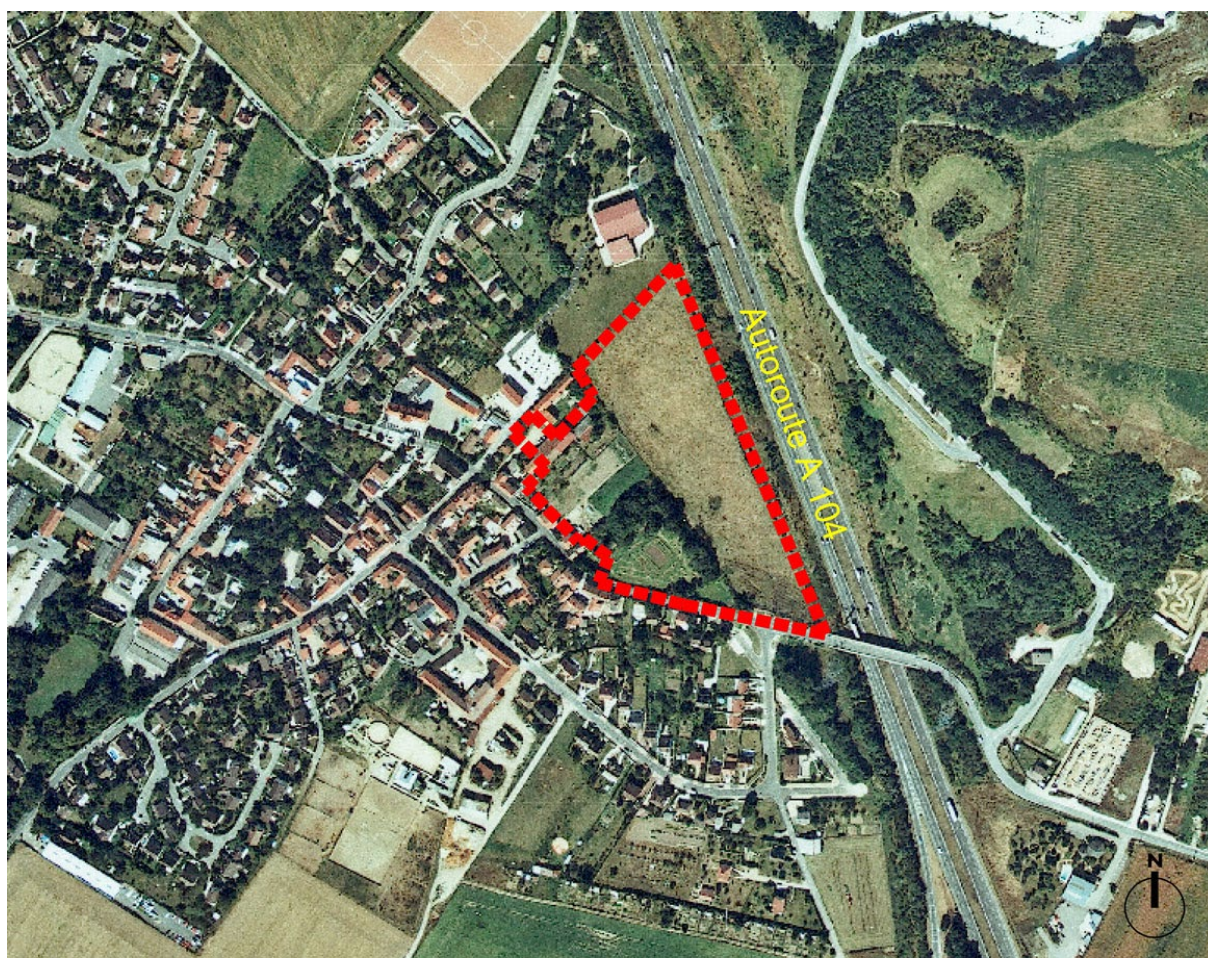


II. LE SECTEUR AU LIEU-DIT « LE CHÂTEAU »

L'OPERATION ENVISAGEE DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

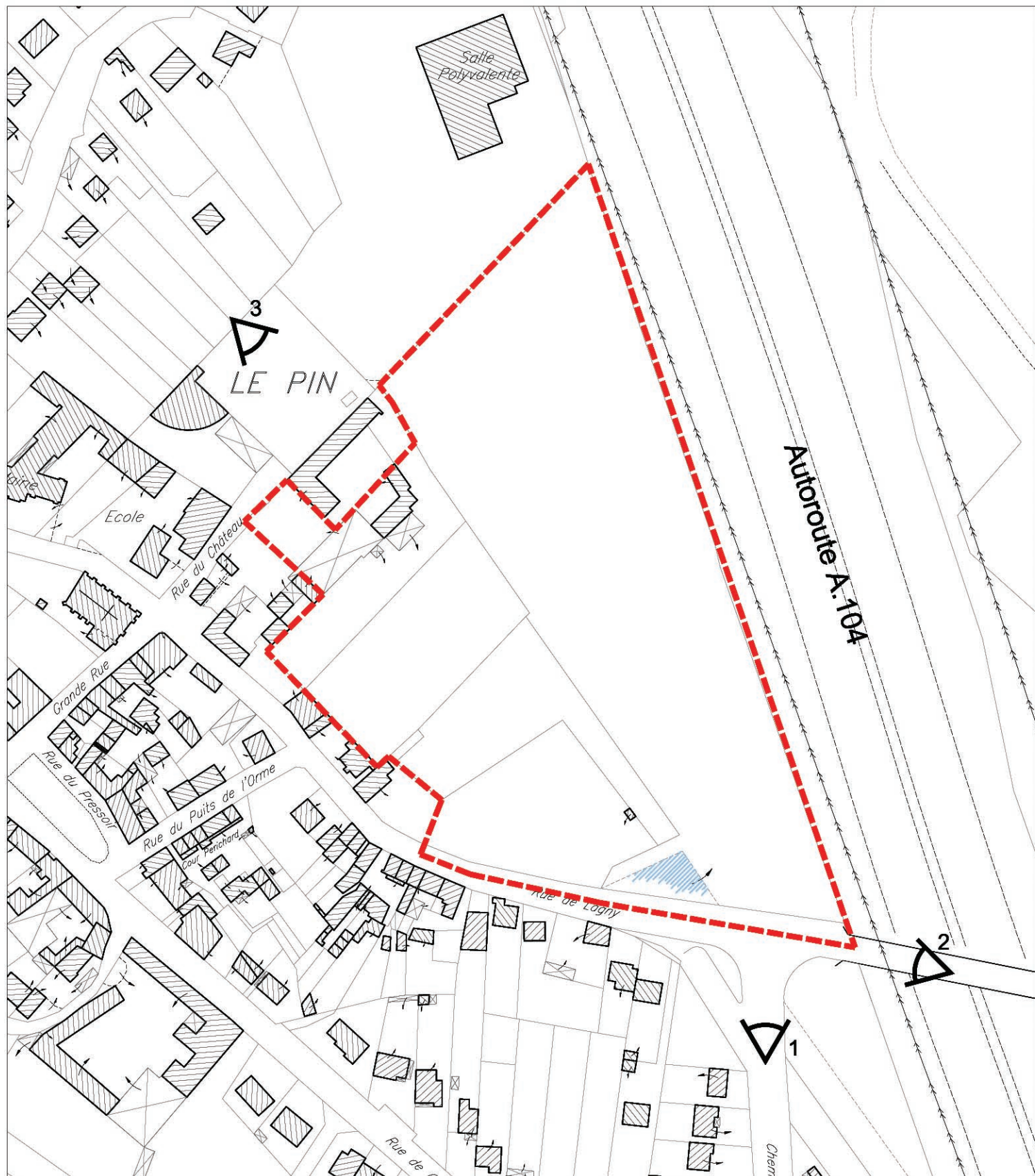
L'aménagement du secteur du Château consiste à permettre la requalification de terrains en friche en partie contraints par la proximité de l'A104 : en greffe avec le tissu urbain existant, la programmation d'une opération à usage d'habitat et d'un petit parc d'activités s'inscrit dans la perspective 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 secteur au lieu dit "Le Château"

source photo aérienne : I.G.N. 1998



0 20 40 60 80 100 m



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT : secteur au lieu dit " Le Château"

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

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.



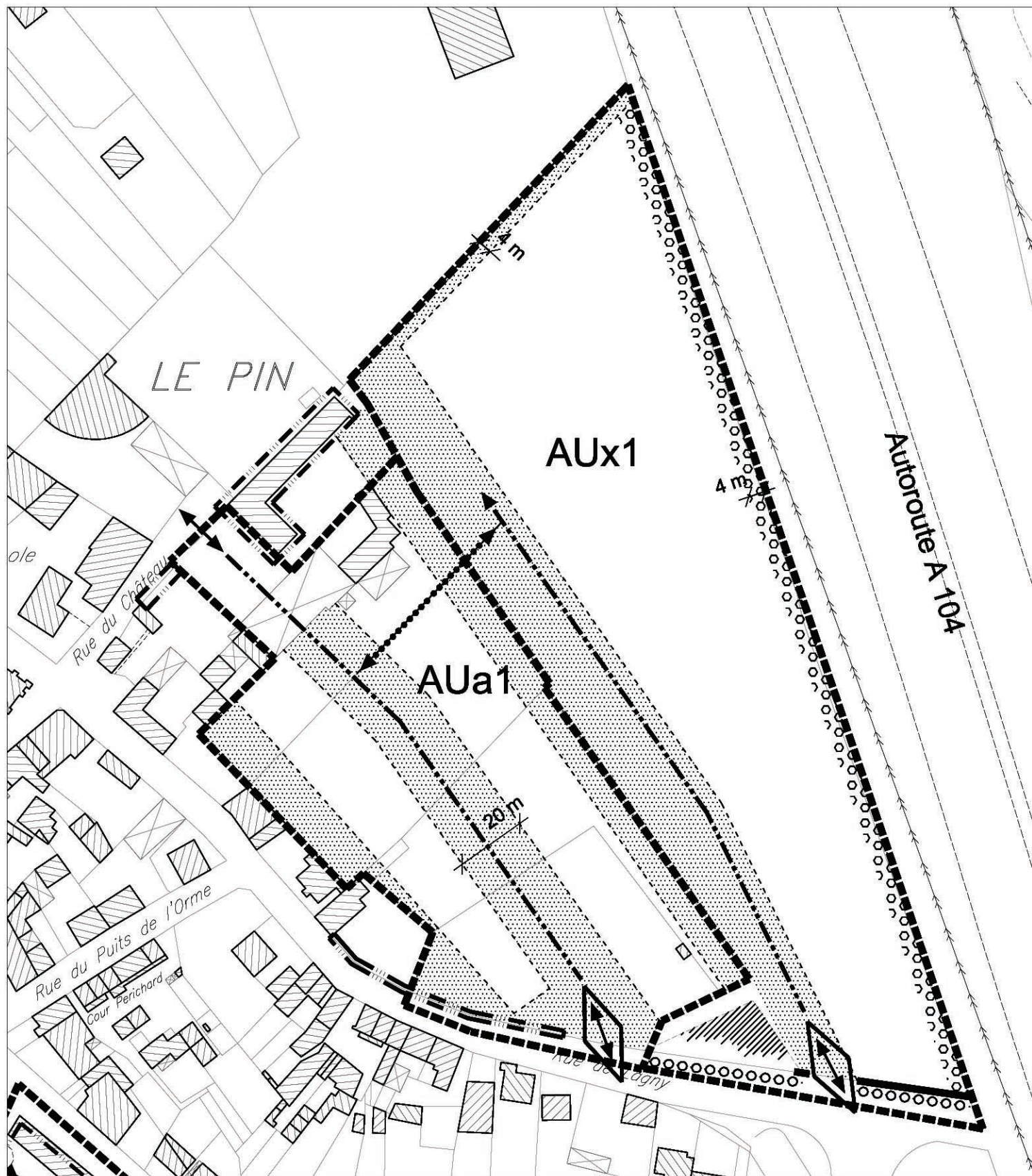
1. Partie des terrains située au nord-est



2. L'entrée du village par la rue de Lagny



3. Bâtiment structurant le paysage de la rue du Château
(bénéficiant d'une protection au titre l'article L. 123.1-7°
du code de l'urbanisme)



■ ■ ■ ■ ■ Limite de zone

○ ○ ○ ○ ○ Plantations d'alignement

0 20 40 60 80 100 m

— — — — — Élément paysager (art.L123-1-7°)

◀ ● ● ● ▶ Liaison piétonne

◊ Aménagement de sécurité

□ Espace libre paysager

— — — — — Voirie, emplacement et tracé de principe

↔ Accès principaux

○ ○ ○ ○ ○ Clôture à dominante végétale

— — — — — Clôture à dominante minérale



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT : Zone AUa1 - AUx1

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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.

Le parti général d'aménagement

Une démarche de projet urbain à l'échelle de l'îlot

A terme ces opérations permettront de constituer un nouvel îlot qui se définira par un tissu en prise avec la structure urbaine environnante : le maillage des circulations automobiles et piétonnes affirme les relations entre le nouveau quartier et le pôle d'équipements rue du Château comme élément structurant l'organisation du secteur. Ce maillage s'inscrit dans un parti d'aménagement paysager global qui reprend la trame végétale existante et affirme les continuités du tissu urbain.

Le secteur d'habitat

Outre sa fonction de desserte des unités d'habitation, la voirie devient rue et s'inscrit dans la perspective d'un «espace libre paysager» (voir plan des orientations d'aménagement particulières) dimensionné pour donner une lisibilité au tissu urbain (20 m d'emprise au plan).

Cet espace libre paysager est inconstructible à l'exception des clôtures. Il intégrera la voirie dont l'emprise minimum est fixée à 9 m (bande de roulement et chemin piéton) et pourra recevoir les aménagements de gestion des eaux pluviales (noue, fossé).

La recherche d'une variation des tailles de terrain à bâtir et le cadrage de l'implantation des constructions par l'emprise des espaces libres paysagers devront permettre de travailler les relations avec les morphologies environnantes. La bande d'«espace libre paysager» en fond de terrain à l'ouest préserve l'intimité des parcelles existantes donnant sur la rue de Lagny et celle des futures parcelles.

Le parc d'activités

Si l'inscription d'une «liaison piétonne» (voir plan des orientations d'aménagement particulières) entre le parc d'activités et le secteur d'habitat permet de trouver des continuités fonctionnelles entre ces entités, l'épaisseur de la bande de terrains non constructibles versés en «espace libre paysager» assure une transition et un écran

visuel entre ces deux entités. Cet espace libre paysager est inconstructible à l'exception des clôtures. L'épaisseur du traitement végétal procuré par les plantations hautes tiges contribuera à l'isolement phonique du secteur d'habitat tout en valorisant la desserte du parc d'activités.

Cette volonté de qualifier les espaces de contact entre le parc d'activités et son environnement est reprise dans l'inscription d'un «espace libre paysager» de transition avec le secteur d'équipement public au nord.

Prendre en compte la position stratégique des façades sur l'A104 et la route de Lagny

Concernant le traitement de la façade sur l'A104, les dispositions d'aménagements retenues sont définies en application de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme et exposées dans le rapport de présentation du PLU.

On y trouve également exposée l'approche conduite pour la qualification de la façade sur la rue de Lagny avec les «plantations d'alignement» et la «clôture à dominante minérale» notamment (voir plan des orientations d'aménagement particulières).

Cette approche qualitative du parcours d'entrée dans le village est prolongée par la protection du mur de clôture à la hauteur du secteur d'habitat au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme² (voir «Elément paysager» au plan des orientations d'aménagement particulières).

On notera que cette valorisation du patrimoine s'exprime également en frange de l'opération avec la protection d'un portail et d'un bâtiment rue du Château.

² Les incidences de cette protection sont exposées dans l'annexe au présent document.

Annexe

Incidences de la protection d'éléments bâtis ou non bâtis au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.

Il résulte de cette protection 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 qui est éventuellement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- des règles particulières peuvent être introduites dans le règlement les concernant.

Article L 442-2 du code de l'urbanisme (extrait) :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Article L 430-1 d du code de l'urbanisme (extrait) :

Les dispositions du présent titre s'appliquent :

d) dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7. de l'article L. 123-1 ;

Article L 430-2 du code de l'urbanisme :

Dans les cas mentionnés à l'article L. 430-1, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme des personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.