
LE PIN

SEINE ET MARNE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE N°2 :
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

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

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1. Le parti d'aménagement	2
2. Le programme	4

1. Le parti d'aménagement

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...).

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.

2. Le programme

- **Le développement progressif et maîtrisé de la commune se traduit par la confirmation d'un programme d'urbanisation future phasé suivant les étapes suivantes :**

En matière de nouveaux quartiers d'habitat :

- la réalisation à court terme du quartier au lieu-dit « Le Clos de Coquebrune » : celui-ci inclus une ancienne ferme dont une partie des bâtiments pourrait être réhabilitée et réaffectée à l'usage de logements semi-collectifs de petite taille,

- puis la réalisation à moyen terme des quartiers aux lieux-dits « Les Pièces de la Croix », occupant une « poche » en frange du village et « Le Château », situé à proximité des équipements principaux et créant un nouvel îlot.

Pour ce qui concerne les nouveaux quartiers d'activité, la volonté communale de permettre l'implantation d'activités artisanales bien intégrées au tissu communal tout en préservant les conditions de sécurité et de tranquillité se traduit par :

- la réalisation à court terme du quartier au lieu-dit « Le Château » : se développant sur 1.7 ha environ en bordure de l'A104, il offre la possibilité de valoriser des terrains soumis aux nuisances de l'autoroute et constitue un tampon pour les quartiers futurs d'habitat au sud.

- puis la réalisation à moyen terme du quartier au lieu-dit « Le Verger Fleuri », développant sur près de 5.3 ha de terrains en continuité du secteur d'activité du Petit Parc : cette opération d'envergure s'accompagnera de la création de dessertes à partir de la RD86 et de la rue de Chelles maintenant à l'écart les flux automobiles des zones centrales du village.

S'agissant des équipements de superstructure, les projets principaux consistent en :

- la construction de la cantine située à l'arrière de l'école dont l'achèvement est prévu pour la rentrée 2005,
- le centre de loisirs dont la programmation est à préciser dans un cadre intercommunal.

S'agissant des équipements d'infrastructure, les projets principaux consistent en :

- un développement du réseau piéton et cyclable intra muros et de liaisons avec les espaces naturels alentours. Cet objectif doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des plans d'aménagement des quartiers futurs dont les principes de composition devront se structurer notamment à partir des relations piétonnières et cyclables inter-quartiers à instaurer en liaison avec un maillage à l'échelle de la commune. Ces dispositions visant à déployer et qualifier le réseau des circulations

douces devront s'accompagner d'un renforcement de la desserte du village par les transports en commun.

- les travaux nécessaires à l'alimentation en eau potable à l'échelle du secteur géré par le S.I.A.E.P..

- les travaux nécessaires à la mise en valeur du ru de Courgain en déviant une partie des eaux pluviales par la rue du Saule, le chemin de la Croix, le chemin du Moutier pour rejoindre le fossé rue de Chelles. Ces aménagements permettraient à la fois de réduire les risques d'inondation dans le village et de redonner au ru une valeur écologique en régulant son débit.

- **La mise en valeur du village et de ses abords avec :**

La valorisation de la traversée

Par l'aménagement de la rue de Courtry afin de réduire la vitesse des véhicules et permettre le partage équitable de la voirie entre les piétons, les cycles et les automobiles. Prenant en compte les nouveaux flux prévisibles dus au développement de l'habitat et de l'activité ces aménagements concerneront les espaces publics aux abords de la mairie, de l'église et de l'école, les croisements avec la Grande rue, la rue du Château, la rue du Puits de l'Orme.

L'aménagement des places et des croisements pour améliorer la sécurité et l'usage.

Outre les aménagements aux abords de la mairie, la place centrale qui concentre le tissu commercial de proximité de la commune sera réaménagée. Pour ce qui concerne plus particulièrement la sécurité, l'aménagement des croisements dans la rue de Verdun, la rue du Chemin de la Croix et la rue de Chelles.

Les franges, limites entre l'espace construit et l'espace agricole constituent la première image perçue du village depuis les axes routiers qui traversent le territoire communal. Leur mise en valeur notamment par des aménagements arborés permettra d'atténuer l'impact de certains bâtiments ou de créer une transition harmonieuse entre l'espace naturel et l'espace urbanisé. Les zones à urbaniser devront prendre en compte dans leur aménagement cette dimension paysagère.

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

La volonté de protection et de mise en valeur des milieux naturels s'exprime par la reprise des mesures de protections existantes et par la prise en compte de la réglementation concernant la protection des lisières de massifs forestiers de plus de 100 ha s'appliquant au Bois de Brou et au Bois le Comte.

On signalera également la mesure de protection du ru de Courgain par son inscription en tant qu'éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, par l'instauration d'une bande de protection de part et d'autre du ru dans son parcours en traversée de l'espace urbanisé

A l'intérieur du village, les jardins situés en cœur d'îlot forment des poumons verts bénéficiant à tous ; c'est pourquoi leur protection est inscrite dans les documents réglementaires.

Afin de valoriser l'impact du passage des infrastructures routières au travers de l'espace agricole celles ci devront être accompagnées de plantations permettant de structurer le paysage, d'accompagner les liaisons douces et d'enrichir la flore locale.

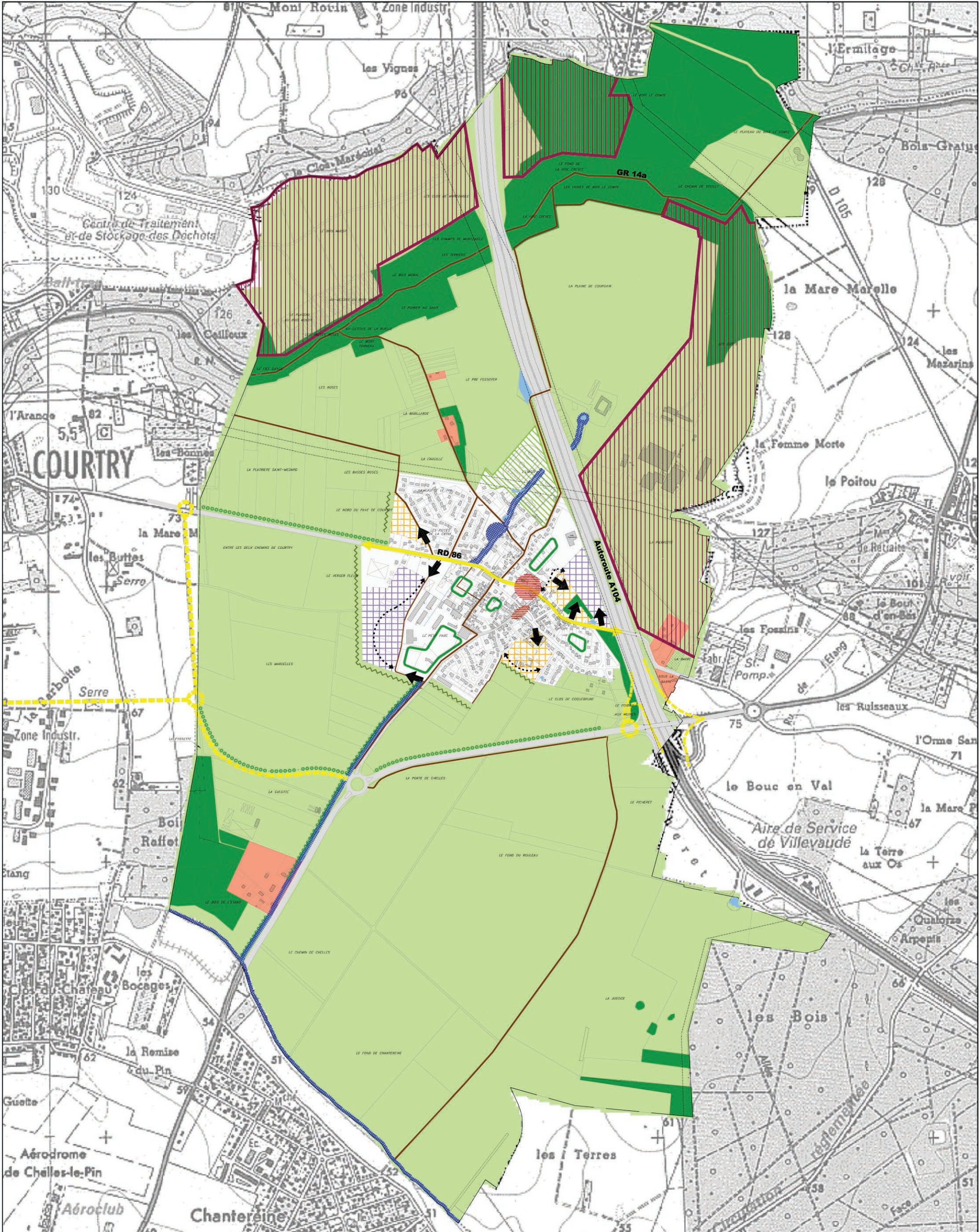
Permettre le développement de la vocation communale d'activité d'exploitation de gisement de gypse

Des projets mettant en œuvre cet objectif ont fait l'objet d'une révision d'urgence approuvée le 5 décembre 2003.

On rappellera qu'il s'agit de répondre à des besoins en fourniture de substances minérales industrielles générés par le développement économique, et qui trouvent une utilisation directe dans les filières industrielles : ces activités s'inscrivent dans la catégorie des projets « d'importance économique nationale » relatif au gisement de gypse tel que qualifié par le Schéma Directeur de Marne Nord ¹. Cette qualification est reprise par le schéma départemental des carrières² qui précise que « Certaines de ces substances présentent un intérêt économique régional ...voire national (gypse...) ».

¹ P 118 du Schéma Directeur de Marne Nord approuvé le 27/06/96.

² P6 de la notice explicative du schéma départemental des carrières de Seine et Marne.



Limite communale	Liaison douce existante Accès, emplacement de principe	Espace agricole	Domaine bâti isolé	Carrière autorisée
Voirie automobile	Desserte, emplacement de principe	Espace boisé	Urbanisation future à dominante d'habitat	Espace planté remarquable
Projet de déviation R.D. 86 et complément du demi-diffuseur du Pin	Frange bâtie à traiter	Site d'équipement sportif	Urbanisation future à dominante d'activité	Protection de milieu humide sensible
		Plantations à créer		Pôle de centralité
				Aménagement de la traversée du village

0 100 200 300 400 500 m

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Source : I.G.N. Paris 2000

COMMUNE DE LE PIN (SEINE ET MARNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVIERE - LETELLIER Urbaniste - Paysagiste - Architecte

