

Décembre 2009

Commune de :

LE PIN

Projet D'aménagement et de Développement Durable

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

L'AGENCE D'URBANISME de la région grenobloise

Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal

en date du : 10 décembre 2009

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

MAIRIE LE PIN 38730 (Isère)

Le Maire,
Jean-Paul BRET

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

1) Préserver l'unité des espaces agricoles, les espaces mécanisables de plaine et de coteaux

Les espaces agricoles, ceux de plaine comme ceux de coteaux sont des espaces particulièrement sensibles : ces espaces, favorables à l'assise du développement urbain résidentiel ou économique sont soumis à une pression urbaine importante qui fragilise la viabilité économique des exploitations agricoles présentes. Il s'agit dans le PLU de pérenniser la vocation agricole d'un maximum d'espaces cultivés et de prairies en définissant une vocation agricole claire à ces espaces et limiter ainsi une spéculation trop importante sur les terres agricoles. Par ailleurs, l'espace agricole est un espace de production, d'élevage ; il ne s'agit pas d'une zone vide qui peut recevoir tout type d'occupation du sol. Il s'agit donc dans le PLU de limiter fortement les occupations et utilisations du sol admises en zone agricole. Le PADD propose, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole respectueux de l'environnement et du cadre de vie, de maîtriser le développement des hameaux, de restituer à la zone agricole l'ensemble des sièges d'exploitation et d'identifier les secteurs où pourront s'implanter de nouvelles installations ou nouveaux sièges d'exploitations.

2) Mettre en valeur et préserver la diversité des zones naturelles et leur qualité paysagère spécifique

Le PADD propose de valoriser et de protéger les milieux naturels du territoire. Ainsi les espaces naturels les plus remarquables, notamment les zones humides jouant un rôle écologique essentiel pour l'équilibre du territoire et le maintien de la biodiversité, feront l'objet d'une protection particulière dans le PLU afin de les maintenir à long terme et de marquer leur intérêt scientifique : lac de Paladru, étang des Gouttes, étang du Moulin, étang des Palles, étang du Vers Ars, marais de Chassignieux, marais de la Courrerie.

La richesse du patrimoine naturel de la commune de Le Pin repose également sur la pérennité des continuités écologiques entre les milieux naturels. Il s'agit donc d'identifier et de préserver dans le PLU le corridor écologique situé de part et d'autre du Surand où les pratiques agricoles devront être encore plus respectueuses de l'environnement. Enfin le PLU s'engage à préserver les boisements qui conditionnent le maintien de la biodiversité et structurent le territoire ainsi que l'ensemble des espaces présentant un intérêt paysager majeur pour l'identité du territoire communal (haies, arbres et bosquets remarquables ...) et la qualité de son patrimoine architectural.

3) Maintenir les continuités naturelles et agricoles, limitant l'étalement de l'urbanisation sur des espaces importants et représentatifs de l'identité communale.

Le PADD propose des coupures à l'urbanisation mettant en œuvre de larges continuités naturelles et agricoles, préservant l'identité des hameaux et permettant de maintenir les liaisons et l'équilibre entre les différents espaces agricoles. Cette disposition du PADD permet : de bien identifier les hameaux, avec un début et une fin bien marqués, de maintenir les espaces agricoles ouverts le long des voies de circulation et permettre leur accès depuis les voies principales par des chemins qui restent ruraux. Cette disposition du PADD permet également le libre écoulement des eaux de ruissellement sans les concentrer ; à la faune sauvage et aux animaux domestiques de passer de la vallée aux coteaux ; permet de préserver des échappées visuelles, depuis les axes de transit, vers le paysage rapproché et lointain. Il est à préciser que dans ses dispositions spatiales et réglementaires le PLU peut maintenir des espaces d'intérêt paysager, en zone naturelle ou agricole, sur des secteurs dont les continuités agricoles environnementales ou paysagères n'ont pas été identifiées à préserver par les préconisations supra communales du schéma de secteur du Pays Voironnais.

4) Permettre en zone naturelle la préservation du patrimoine bâti desservi par des infrastructures publiques suffisantes

En zone naturelle, en dehors des secteurs les plus urbanisés et ne présentant pas de risques naturels importants, le PADD propose d'identifier les éléments bâtis existants et de permettre leur pérennité. Dans cet objectif plusieurs sous-secteurs spécifiques de la zone naturelle sont créés permettant l'extension des constructions existantes, le changement de destination, l'aménagement de bâtiments existants dans leurs volumes actuels, lorsque ceux-ci répondent aux critères d'éligibilité relatif aux réseaux d'infrastructure publique ; de permettre de nouvelles constructions en nombre limité dans les hameaux les plus éloignés du centre village.

5) Maintenir le développement de l'urbanisation en pied de coteau.

Le développement des hameaux s'est constitué traditionnellement en pied de coteau. Le PADD propose de maintenir les espaces de coteaux en zones agricoles ou naturelles afin de préserver leur grande qualité paysagère, visuellement très sensible sur le territoire communal. Cette disposition du PADD permet de maîtriser l'étalement de l'urbanisation sur les coteaux et de pallier à la dégradation progressive de leurs caractéristiques paysagères intrinsèques.

6) Maîtriser le surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics, inhérent au développement de l'urbanisation des coteaux et des hameaux éloignés, tout en permettant un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, prenant en compte la présence des risques naturels.

Les orientations générales d'aménagement se sont fondées sur la nécessaire adéquation entre l'accueil des populations nouvelles et les services publics que peut offrir la commune. Il paraît essentiel pour le PADD de proposer un développement urbain susceptible de préserver le bon fonctionnement du territoire communal, tant sur le plan de l'environnement et du cadre de vie que du point de vue de la maîtrise des dépenses communales. La viabilité indispensable pour permettre la constructibilité des secteurs les plus excentrés, l'urbanisation des coteaux, l'élargissement de voiries et voies nouvelles pour permettre une bonne accessibilité aux opérations, l'extension des réseaux EDF et la sécurité incendie entraîneraient un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics. Les dispositions du PADD mettent en œuvre la volonté d'un développement urbain maîtrisé, progressif, prenant en compte la nécessité d'un fonctionnement optimum des services et équipements publics, soucieux d'une consommation équilibrée et économe des espaces naturels. Ainsi l'urbanisation, tout en prenant en compte la présence des risques naturels, doit se développer et se renforcer en priorité dans le centre village, afin d'accroître son attractivité. Les hameaux, les mieux desservis par les équipements d'infrastructures, pourront se développer de manière maîtrisée dans le respect de la composition urbaine traditionnelle des petits bourgs et hameaux anciens.

7) Permettre la création de nouvelles infrastructures afin de renforcer le développement et la cohérence urbaine du centre village.

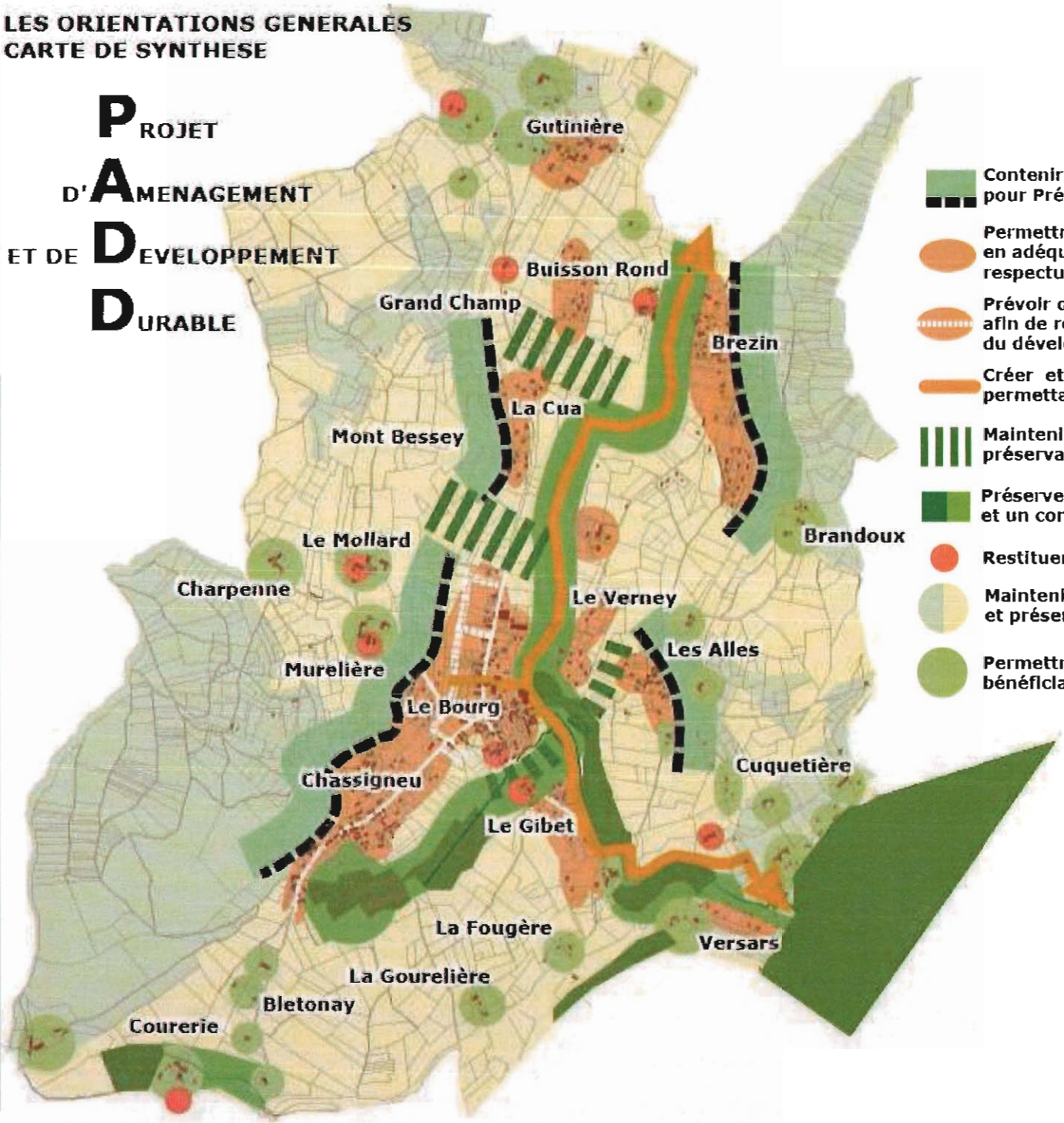
Le Village du Pin doit assurer la cohérence de son développement urbain sur les espaces centraux du Bourg susceptibles de s'urbaniser prochainement. Les espaces stratégiques de développement, à l'Ouest du Village, doivent s'organiser de manière à constituer une extension du centre village, fédérée par un espace public de qualité en articulation avec le réseau de voirie existant. Ces infrastructures nouvelles et le développement de l'urbanisation qui lui est lié doivent permettre une bonne perméabilité des espaces urbains entre eux, des liaisons inter quartiers agréables et des dessertes fonctionnelles aux équipements publics.

8) Créer et prévoir des cheminements piétons permettant de relier les différents quartiers et équipements, le long du Surand jusqu'au Lac

Le PADD propose la mise en œuvre d'un cheminement piéton, promenade le long du ruisseau du Surand depuis Valencogne jusqu'au Lac Paladru, permettant de desservir les différents lieux du territoire communal, en dehors des grands axes de circulation automobile. Des liaisons nouvelles connectées à ce cheminement principal permettront des accès au centre Bourg ainsi qu'aux équipements publics.

LES ORIENTATIONS GENERALES
CARTE DE SYNTHESE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Contenir le développement urbain,
pour Préserver la qualité paysagère des coteaux.

Permettre un développement urbain maîtrisé,
en adéquation avec les ressources communales
respectueux de l'environnement et du paysage,

Prévoir de nouvelles infrastructures,
afin de renforcer la cohérence
du développement urbain du centre village

Créer et prévoir des cheminements piétons
permettant de relier les différents quartiers et équipements

Maintenir les continuités naturelles et agricoles,
préservant l'identité paysagère du territoire communal

Préserver les milieux humides
et un corridor écologique le long du Surand

Restituer l'ensemble des sièges d'exploitations à la zone agricol

Maintenir les espaces naturels nécessaires à l'activité agricole
et préserver leur qualité paysagère

Permettre en zone naturelle la préservation du patrimoine bâti
bénéficiant des infrastructures publiques adaptées

21, rue Lesdiguières
38000 Grenoble
Tél. 04.76.28.86.00
Fax. 04.76.28.86.12
Jean-marc.espie@aurg.asso.fr

Ont contribué à la réalisation de ce document

Hugues MERLE. Ecologue. Chargé d'études environnement
Nathalie HENNER-PATOU. Paysagiste. Chargé d'études paysage

Jean-Marc ESPIE. Chargé d'études Territoires
Architecte DPLG
Urbaniste OPQU



L'AGENCE D'URBANISME de la région grenobloise

Décembre 2009

Commune de :

LE PIN

Plan Local d'Urbanisme

Orientations spécifiques d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal

en date du : 10 décembre 2009

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

MAIRIE LE PIN 38730 (Isère)

Le Maire,
Jean-Paul BRET

Les orientations d'aménagement permettent de mettre en œuvre un développement de l'urbanisation, sur les espaces stratégiques les plus proches du centre village, en cohérence avec la structure et le fonctionnement des secteurs urbains du Bourg du Pin.

Les orientations d'aménagement sur le centre bourg ont pour objectifs :

- de permettre des liaisons fonctionnelles entre les voiries structurantes des secteurs urbains du centre village et les futures dessertes, nécessaires aux opérations d'aménagement et de développement de l'habitat ;
- de composer un tissu urbain et un espace public correspondant à la morphologie urbaine, de type bourg, aux bâtis (pignon ou façade) implantés le plus souvent à l'alignement ou sur limite parcellaire; avec des volumes construits en harmonie avec les bâtiments existants, avec une hauteur et une volumétrie assurant la continuité des ambiances urbaines du centre village ;
- de se donner la possibilité d'exiger des alignements permettant de structurer l'espace public, la trame urbaine villageoise;
- de permettre les cheminements piétons nécessaires au fonctionnement du centre village et relations inter quartiers ;
- d'assurer une cohérence de fonctionnement des dessertes des futures constructions en articulation avec les axes principaux du Bourg;
- de permettre une lisibilité claire et fonctionnelle des espaces publics en lien avec les différents quartiers futurs ;
- de structurer l'espace public par des traitements paysagers et alignement végétal

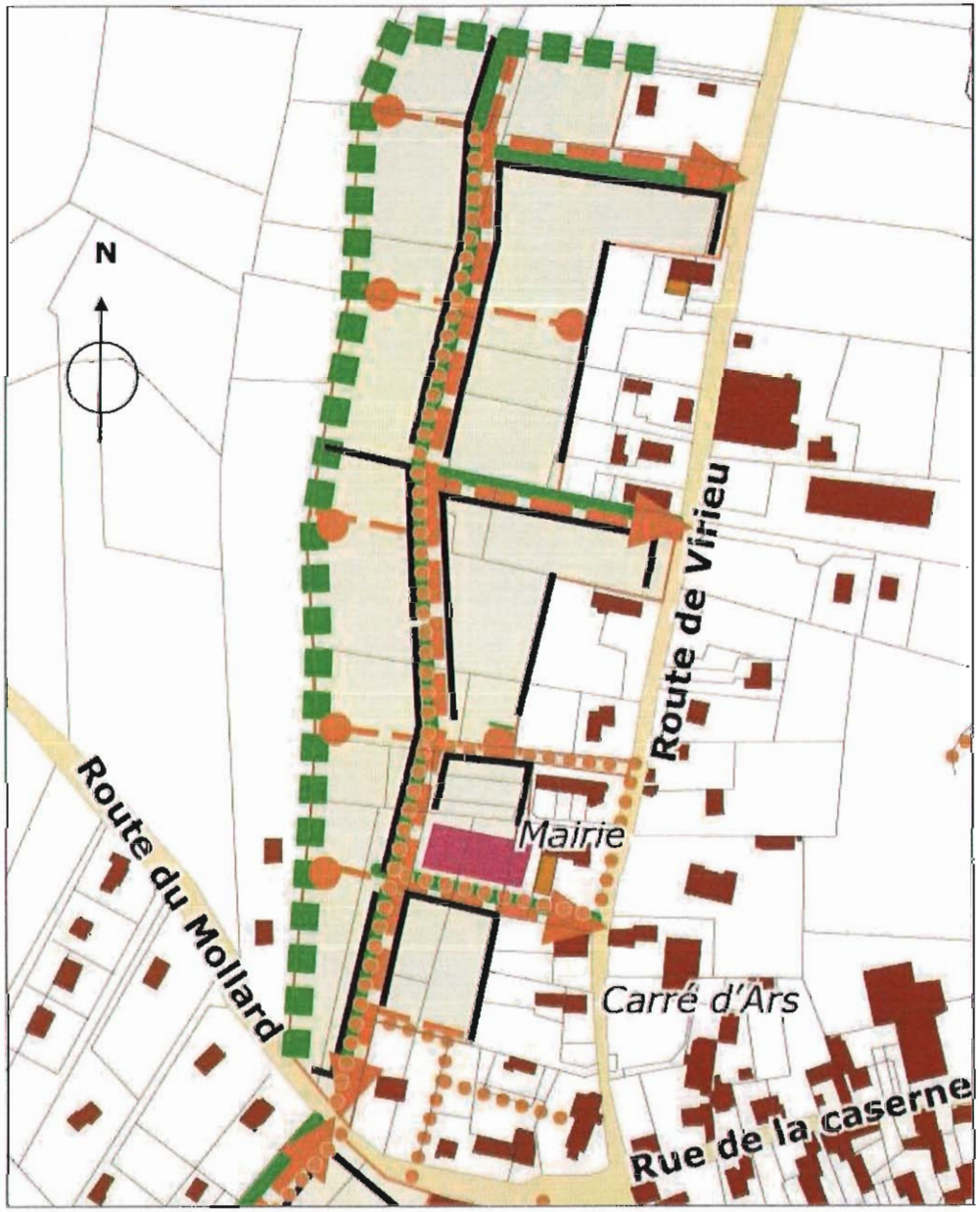
ORIENTATION 1

Les secteurs stratégiques à l'ouest de la route de Virieu

Les phases opérationnelles de ce développement s'effectueront progressivement. Dans cet objectif il convient d'assurer, en termes de dessertes et de fonctionnement, les maillages nécessaires à une bonne accessibilité et liaison des espaces entre eux, ainsi que leur articulation avec les infrastructures structurantes, la Route de Virieu et la Route du Mollard.

Les constructions assureront la continuité du centre village, les bâtiments auront des volumes et des implantations en adéquation avec les caractéristiques urbaine du bourg.

- ACCES OBLIGATOIRE
- CHEMINEMENT PIETON
- VOIRIE NOUVELLE
- DESSERTE SECONDAIRE
- ALIGNEMENT OBLIGATOIRE (FACADES OU PIGNONS)
- VUE ET CHAMP VISUEL A PRESERVER ESPACE NON CONSTRUIT
- ALIGNEMENT D'ARBRES
- TRAITEMENT PAYSAGER
- EQUIPEMENT PUBLIC



ORIENTATION 2

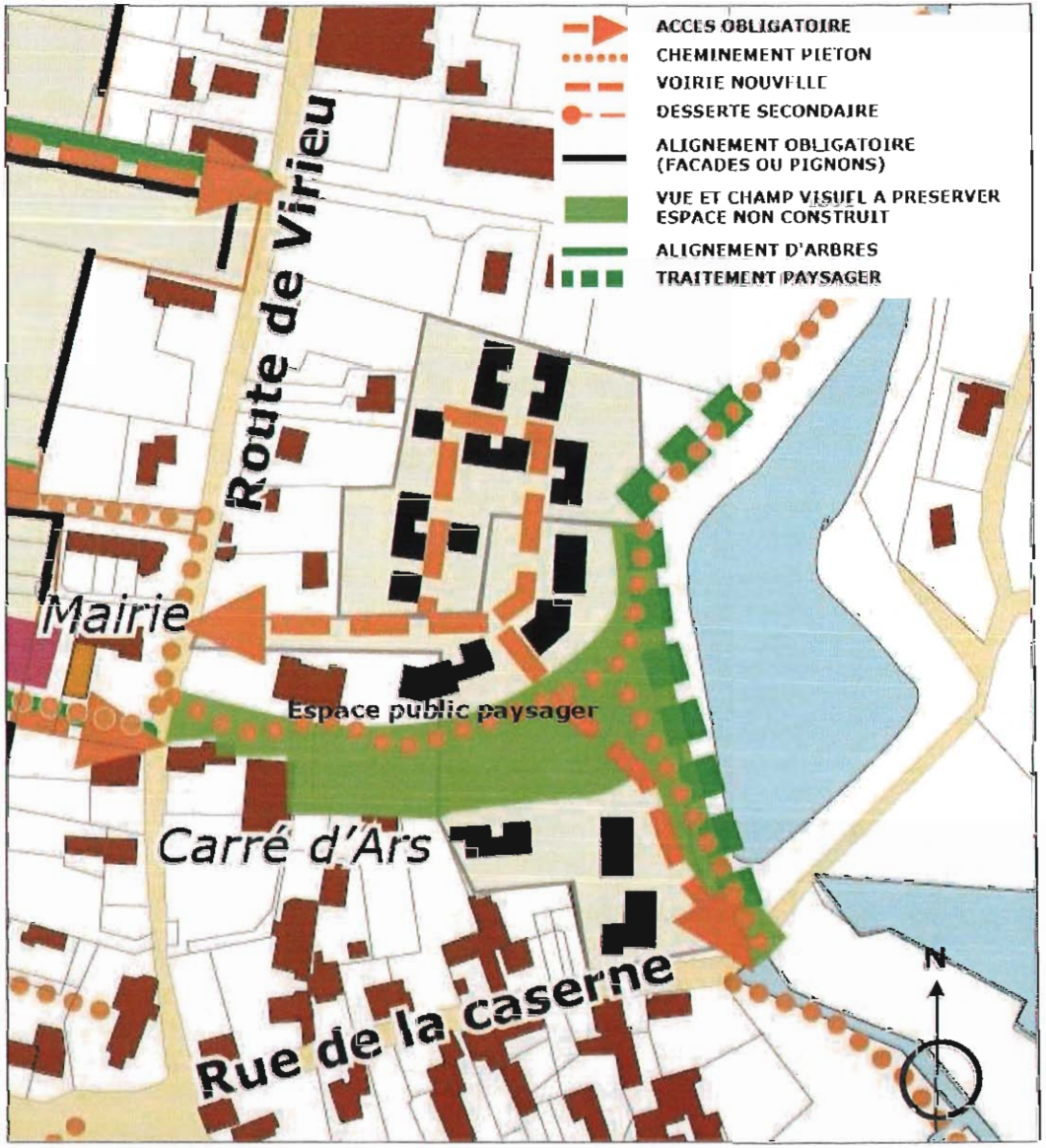
Les secteurs stratégiques à l'est de la route de Virieu

Ce secteur fait l'objet de prescriptions particulières et d'un programme de logements au titre de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme

Les espaces compris entre la route départementale et les étangs doivent permettre une composition urbaine structurée autour d'un espace public paysager de qualité. Le développement de l'urbanisation doit proposer une liaison fonctionnelle inter quartier (automobile et piétonne) entre la route de Virieu et la rue de la Caserne.

La morphologie urbaine du secteur doit être soucieuse d'une consommation économe de l'espace et offrir des densités et une typologie de constructions compatibles avec les caractéristiques urbaines du centre bourg.

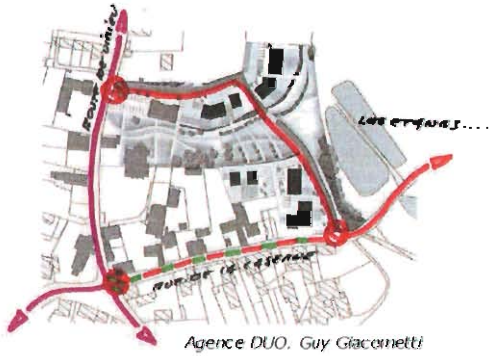




LE PARTI D'AMENAGEMENT PROPOSE

Orientations et choix issus d'une étude d'urbanisme réalisée par l'Agence d'architecture « A trois » et « DUO »

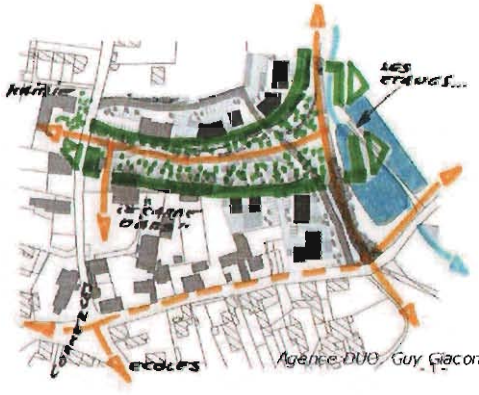
Entre le cœur du village et les quartiers à l'Est des étangs des PELLES **compléter le maillage des circulations automobiles** afin de répartir de façon équilibrée les déplacements ; mieux sécuriser leur jonction avec la Route de VIRIEU et la Place Saint Christophe



Agence DUO. Guy Giacometti

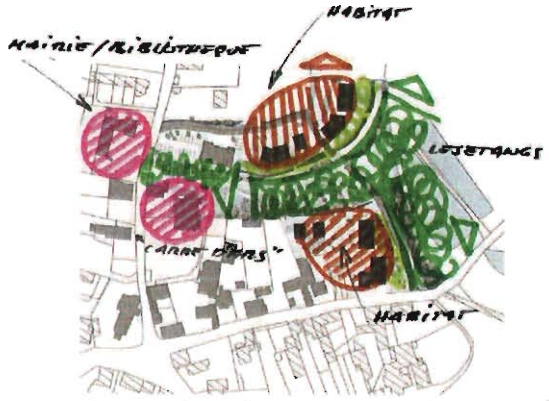
Par un ensemble de jardins et cheminements publics, **ouvrir le cœur du village sur les espaces naturels qui le borde**, ruisseaux et étangs des PELLES

Favoriser les déplacements piétons dans un environnement privilégié et sécurisé.



Agence DUO. Guy Giacometti

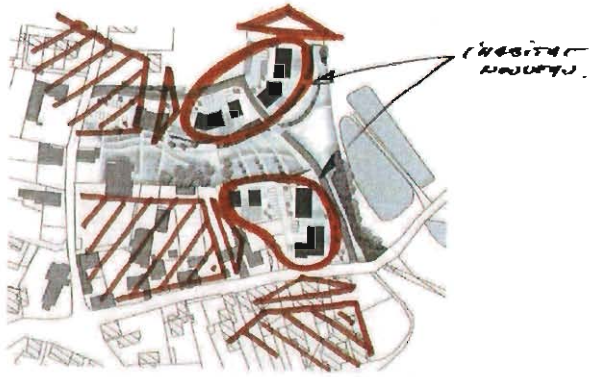
Un espace jardin sur lequel s'ouvrent la Mairie, la bibliothèque et la salle polyvalente et autour duquel s'organise l'habitat existant et projeté. Un espace naturel suffisamment dimensionné pour accueillir un aménagement technique et paysager pour la gestion des eaux pluviales.



Agence DUO. Guy Giacometti

Un bâti nouveau qui s'inscrit :

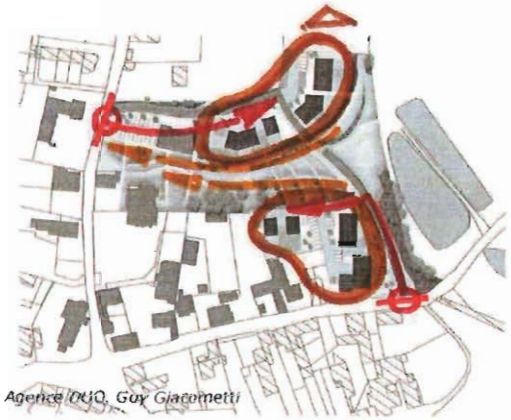
- dans la continuité de l'existant
- - dans le respect des densités et des volumes du centre village
- - et qui accompagne les lignes de pente de terrain.



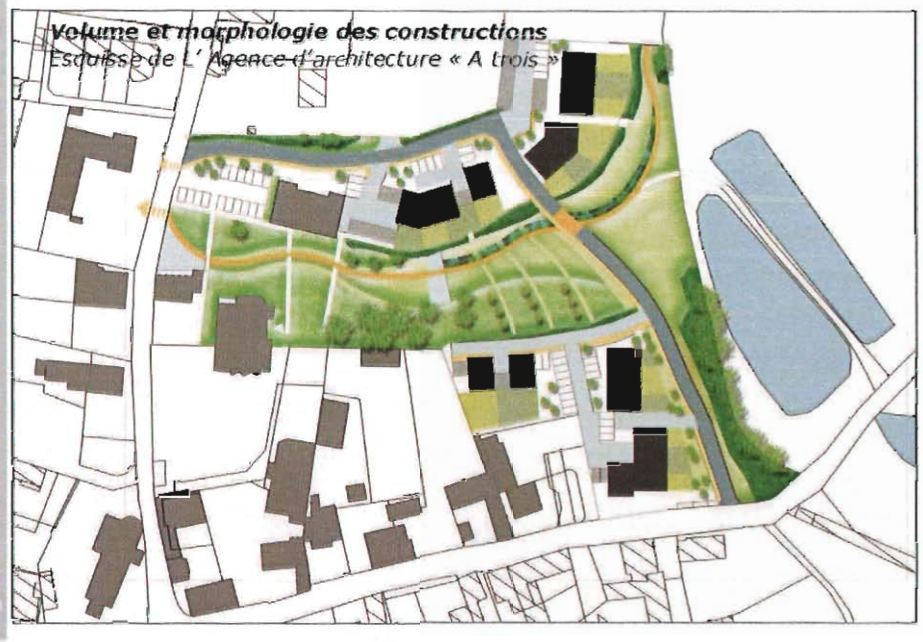
Agence DUO. Guy Giacometti

Une densité conforme à l'environnement bâti, existant, de cette partie du centre village. La répartition en deux groupements en facilite la réalisation par étape :

- accès dissociés
- taille des opérations
- Environnement maîtrisé et fini à chaque phase de réalisation



Agence DUO. Guy Giacometti

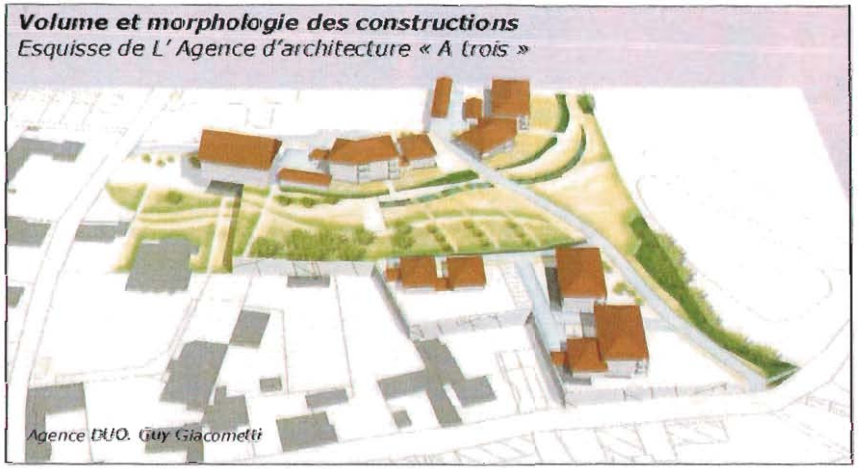


Volume et morphologie des constructions
Esquisse de L' Agence d'architecture « A trois »



Agence DUO. Guy Giacometti

Schémas d'intention, à titre indicatif, de l'organisation spatiale de la zone UAe du centre, pour un développement urbain respectueux des objectifs et des dispositions particulières des orientations d'aménagement

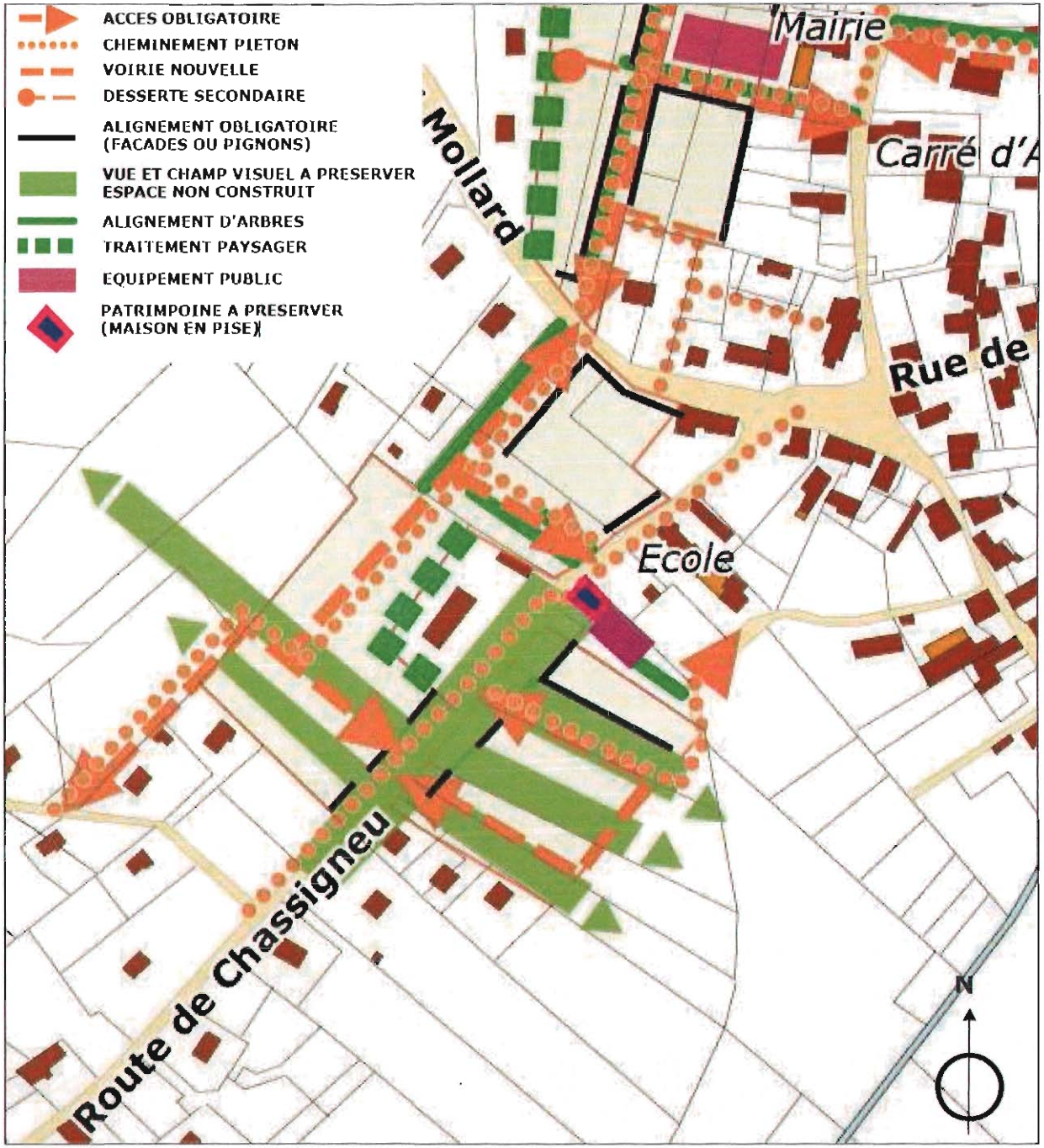


ORIENTATION 3

Les espaces entre Chassigneu et Le Pin

Le long de la route du Mollard les constructions assureront la continuité du centre village, les bâtiments auront des volumes et des implantations en adéquation avec les caractéristiques urbaine du bourg.

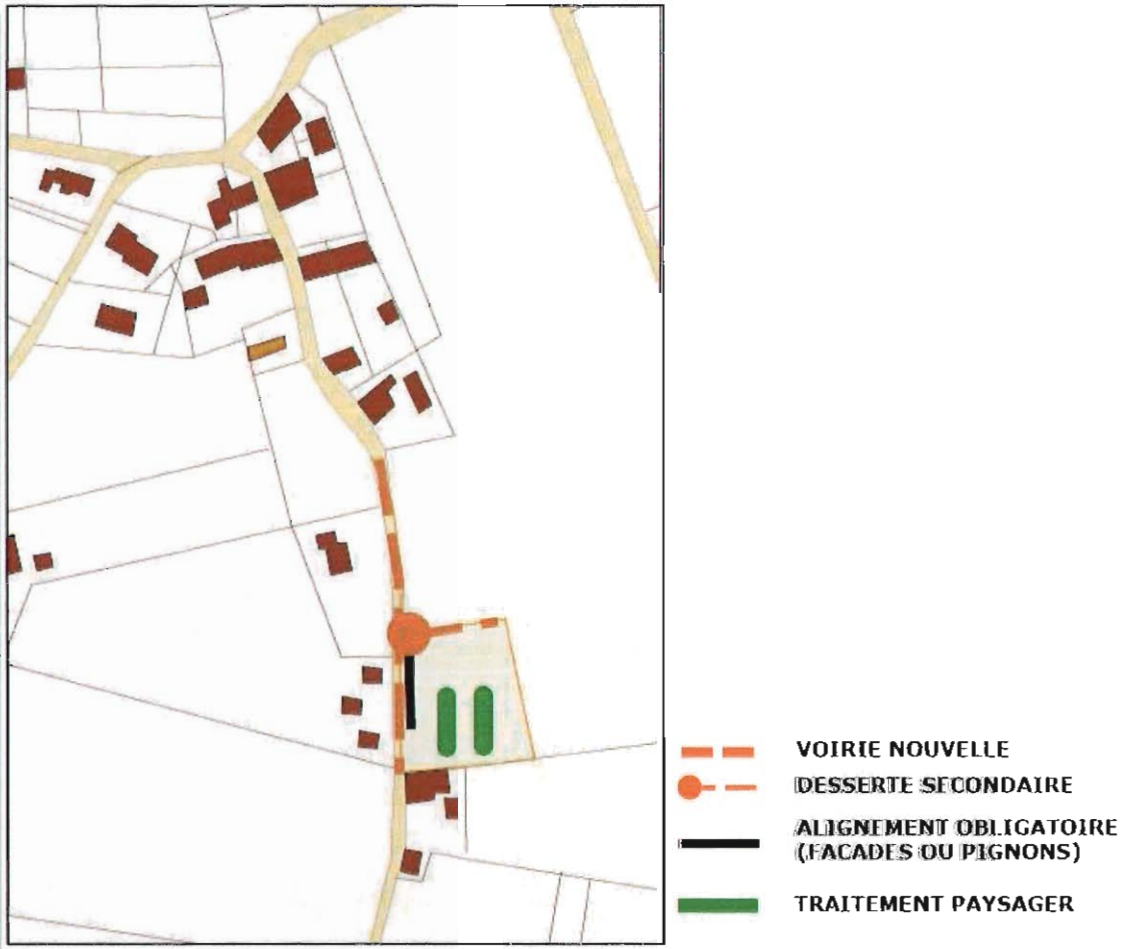
De part et d'autre de la route de Chassigneu, afin de préserver les caractéristiques paysagères des espaces stratégiques pour le développement futur de la commune, il convient de structurer le paysage urbain par des séquences visuelles, proposant une alternance « de pleins et de vides », offrant des perspectives et des vues lointaines sur la plaine et les coteaux, de part et d'autre de la voie principale. Les constructions futures implantées perpendiculairement à la voie principale, constituent « les pleins », elles ont ainsi un moindre impact depuis l'axe principal de desserte. L'espace public, composé des dessertes inter quartiers des nouvelles constructions ainsi que leurs jardins privatifs, constituent « les vides ou espaces non construits », ils permettent les perspectives et vues lointaines sur le paysage.



ORIENTATION 4

Alles

Le hameau Alles doit se développer en harmonie avec l'urbanisation existante, proposant des ambiances urbaines constitutives des hameaux traditionnels. Il s'agit de répondre aux objectifs généraux développés pour l'ensemble des espaces stratégiques du village, identifiés pour un développement respectueux des spécificités urbaines, architecturales et patrimoniales du territoire communal.



Exemples de développement potentiel, issus des dispositions particulières relatives aux orientations d'aménagement

Dans l'objectif d'inciter à la production d'une organisation spatiale et urbaine traditionnelle, de village, avec une consommation économe de l'espace, il est proposé dans la zone UA et le secteur AUa, correspondant au centre village, que les constructions d'habitations individuelles de type pavillonnaire, isolées au milieu de leur parcelle support, soient interdites. A titre d'exemple les schémas d'intentions qui suivent orientent, selon les modalités réglementaires du PLU, les possibilités d'implantation des constructions, des annexes et des stationnements privés.



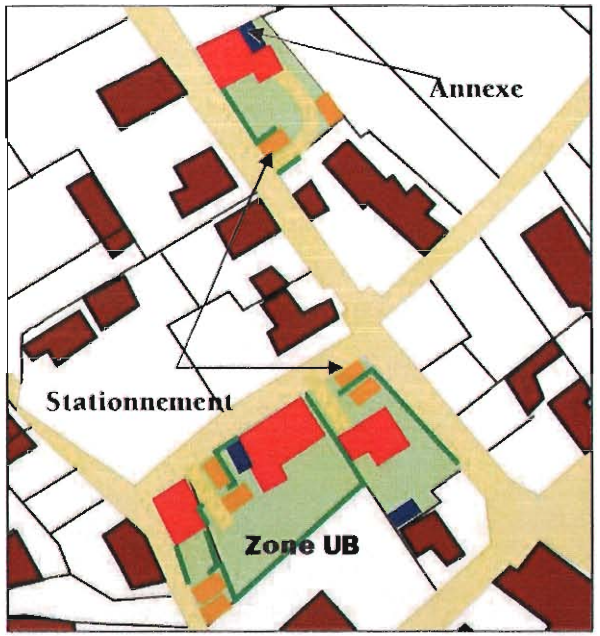
Schéma d'intention, à titre indicatif, de l'organisation spatiale des zones AU et AUa du centre, pour un développement urbain respectueux des objectifs et des dispositions particulières des orientations d'aménagement



Projet non souhaité : maison individuelle isolée en zone UA et AUa



Projet souhaité en zone UA et AUa : logements collectifs ou habitat individuel jumelé ou groupé



Pour les maisons individuelles, un espace de stationnement d'au mois 15 m² aisément accessible et en lien direct avec la voie publique peut être exigé

21, rue Lesdiguières
38000 Grenoble
Tél. 04.76.28.86.00
Fax. 04.76.28.86.12
Jean-marc.espie@aurg.asso.fr