



Commune de :

LE PIN

Plan Local d'Urbanisme

Orientations spécifiques d'aménagement

Modification n°1

Dossier d'approbation

Mai 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du : 31 mai 2012

approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



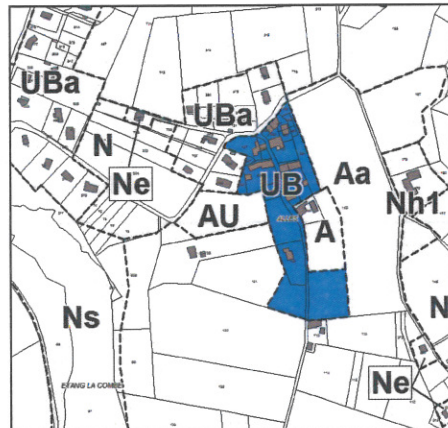
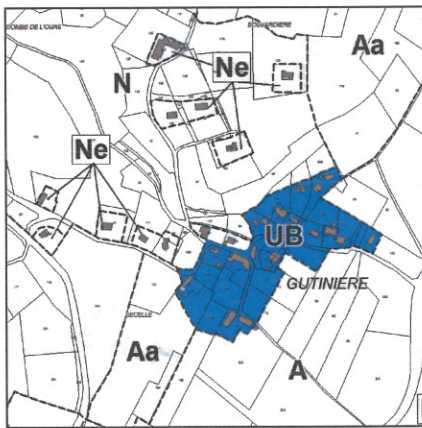
Le Maire,
Jean-Paul B...

Handwritten signature lines with a small mark resembling a 'J' or 'L'.

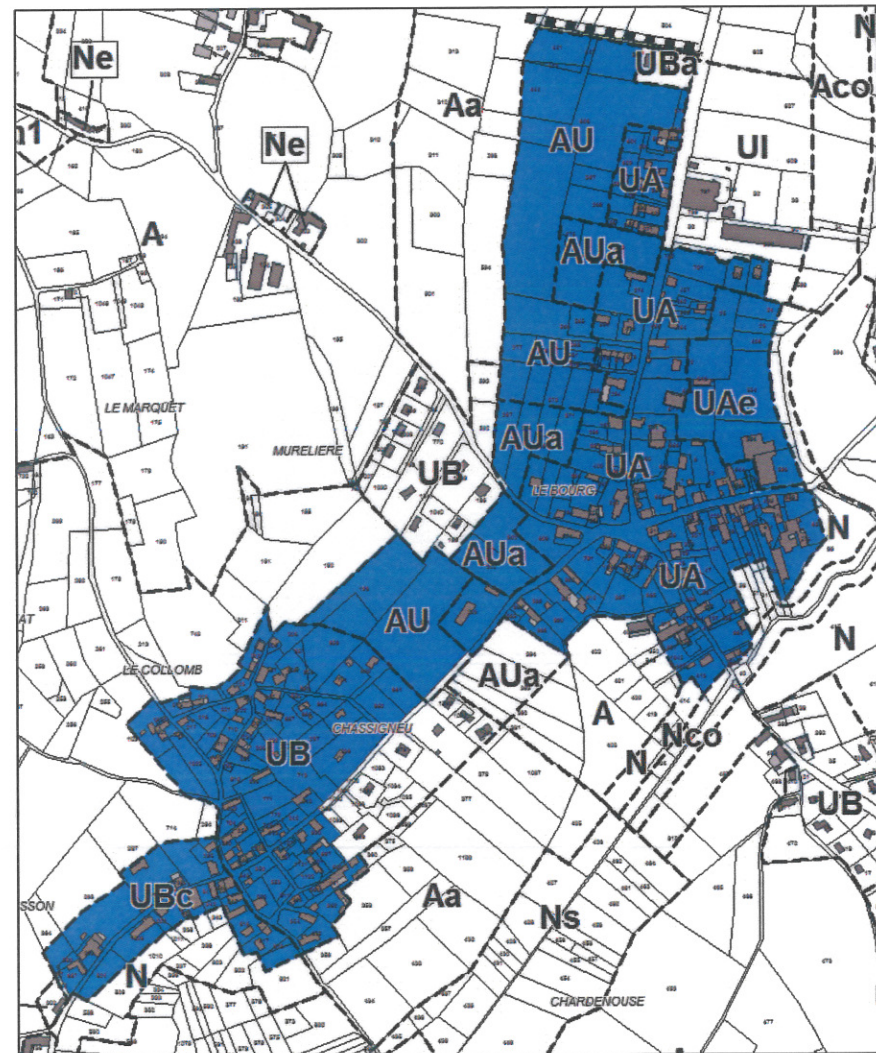
Les orientations d'aménagement permettent de mettre en œuvre un développement de l'urbanisation, sur les espaces stratégiques les plus proches du centre village, en cohérence avec la structure et le fonctionnement des secteurs urbains du Bourg du Pin. Des secteurs spécifiques faisant l'objet d'orientations d'aménagement ont été identifiés afin de préserver la qualité urbaine de ces espaces et permettre un développement à venir en harmonie avec l'environnement architectural et urbain existant. Les dispositions préconisées sur ces secteurs se déclinent en 5 orientations d'aménagement.

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement

Les hameaux « Gutinière » et « Les Alles »



Le centre village au lieudit « Le Bourg » comprenant les zones UA et le secteur UAe ainsi que les zones AU et AUa ; le hameau de chassigneu en partie, en continuité du bourg, ainsi que le hameau au lieudit « Le Buisson ».



Les orientations d'aménagement sur le centre bourg et les hameaux identifiés à préserver 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

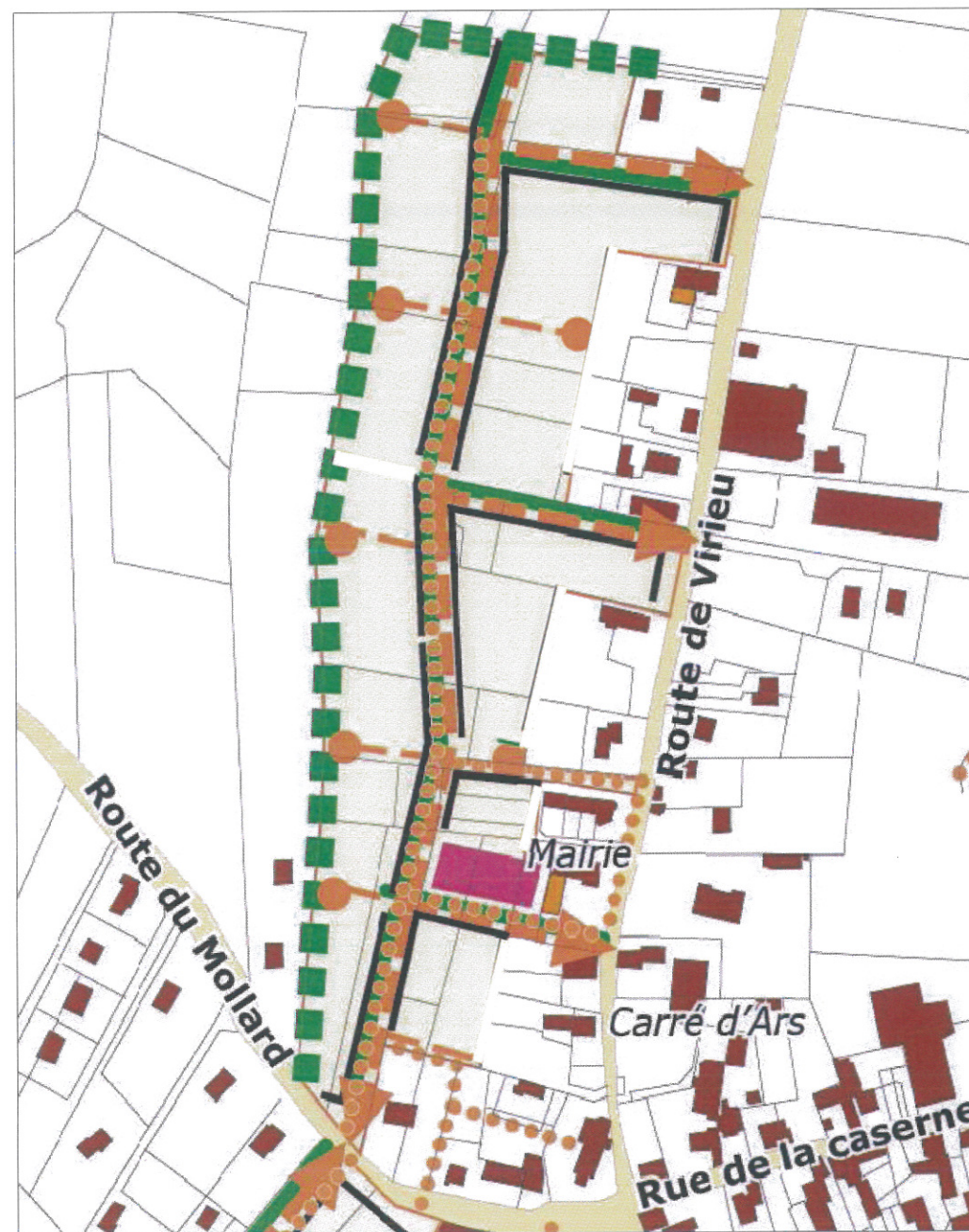
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N° 1

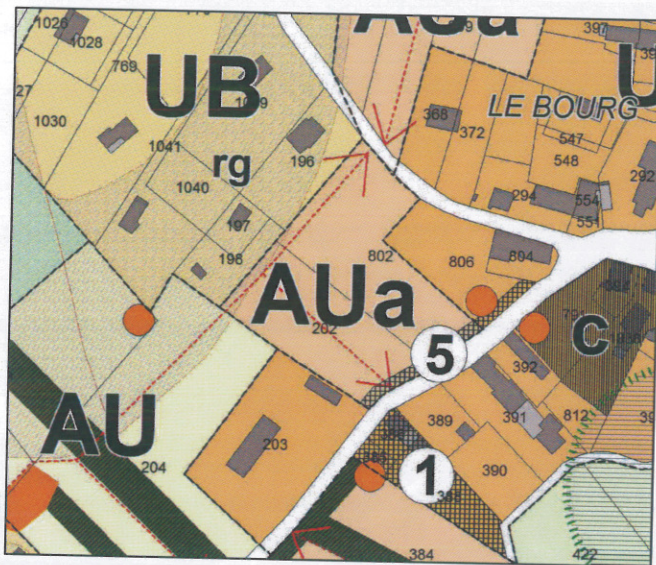
Les zones UA et AUa du Bourg espaces centraux situés de part et d'autre de la Route de Virieu

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.

Dans les zones UA et UAa du bourg les constructions assureront la continuité du centre village, les bâtiments auront des volumes et des implantations en adéquation avec les caractéristiques urbaines du centre village. Les prescriptions développées dans les présentes orientations d'aménagement pour les zones AUa s'appliquent également aux zones UA du centre village et aux hameaux identifiés en zone UB. Les alignements obligatoires sont à considérer avec une certaine souplesse respectant le cadre réglementaire du PLU, l'objectif étant la constitution d'un corps de rue structurant avec une composition urbaine s'apparentant au tissu urbain traditionnel du village de Le Pin.

-  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



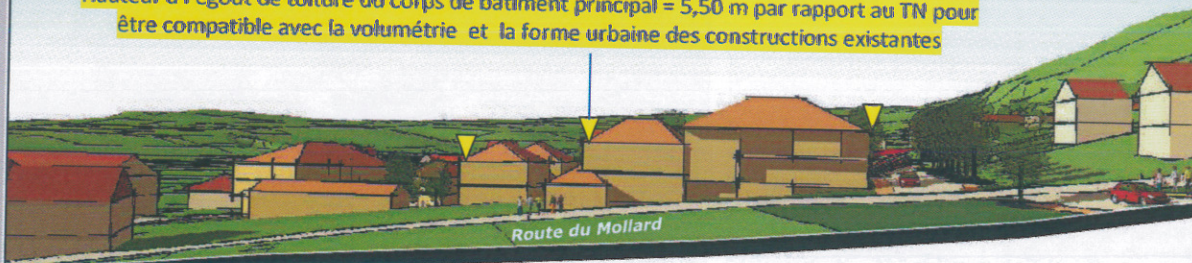


Les Orientations d'aménagement des zones UA et AUa du Bourg

Il convient de permettre à travers la zone AUa une liaison entre la route de Chassigneu et la route du Mollard, laissant la possibilité d'une desserte, depuis cette dernière, à la zone AU adjacente. Les constructions devront avoir leurs volumes principaux d'un gabarit s'inscrivant dans l'environnement du bâti existant, composé de hauts volumes de 2 niveaux minimum correspondant à la modénature des constructions traditionnelles du village. Dans les zones UA et AUa du Bourg, toute construction dont le corps du bâtiment principal ne répondrait pas aux caractéristiques des hauteurs et proportions des constructions traditionnelles du village est incompatible avec les présentes orientations d'aménagement.

Schéma d'intention illustrant le gabarit et la modénature des constructions futures

Hauteur à l'égout de toiture du corps de bâtiment principal = 5,50 m par rapport au TN pour être compatible avec la volumétrie et la forme urbaine des constructions existantes



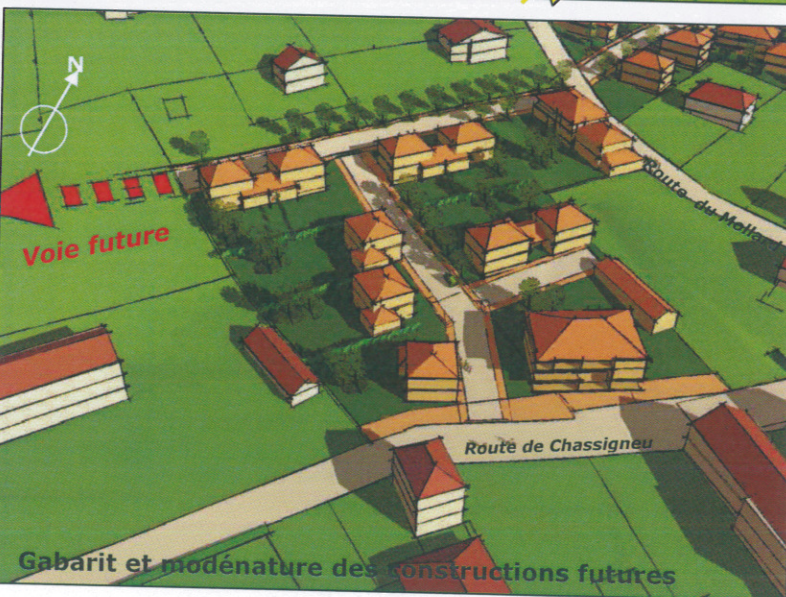
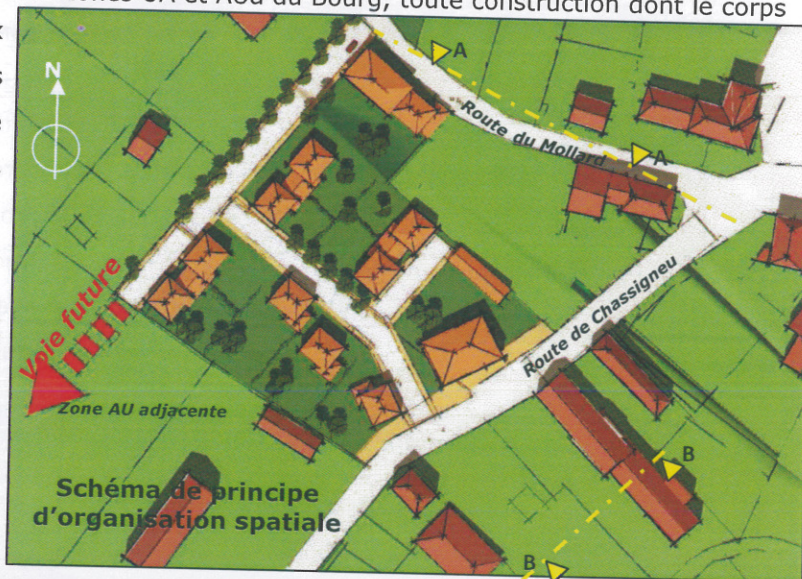
Élévation/Coupe AA en regardant vers le sud

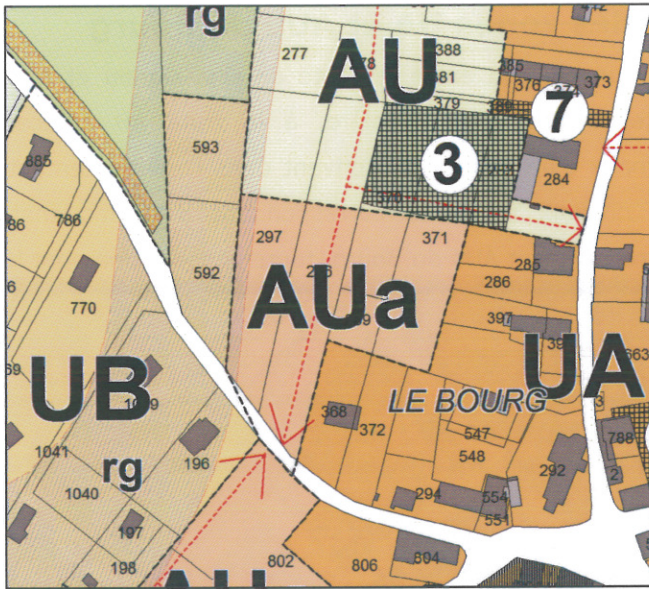
Schéma d'intention illustrant le gabarit et la modénature des constructions futures

Hauteur à l'égout de toiture du corps de bâtiment principal = 5,50 m par rapport au TN pour être compatible avec la volumétrie et la forme urbaine des constructions existantes



Elevation/Coupe BB en regardant vers l'ouest





Le projet de la zone Aua desservi par la route du mollard devra permettre, à terme, avec sa connexion à la voie future désenclavant la zone AU du Bourg, la liaison entre la route du Mollard et la route de Virieu.

Dans les zones UA et AUa du Bourg, toute construction dont le corps du bâtiment principal ne répondrait pas aux caractéristiques des hauteurs et proportions des constructions traditionnelles du village est incompatible avec les présentes orientations d'aménagement.

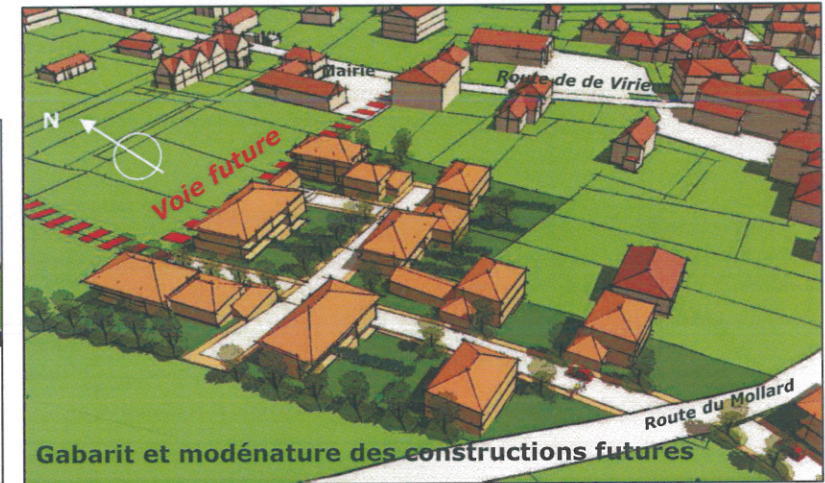


Schéma d'intention illustrant le gabarit et la modénature des constructions futures

Hauteur à l'égout de toiture du corps de bâtiment principal = 5,50 m par rapport au TN pour être compatible avec la volumétrie et la forme urbaine des constructions existantes



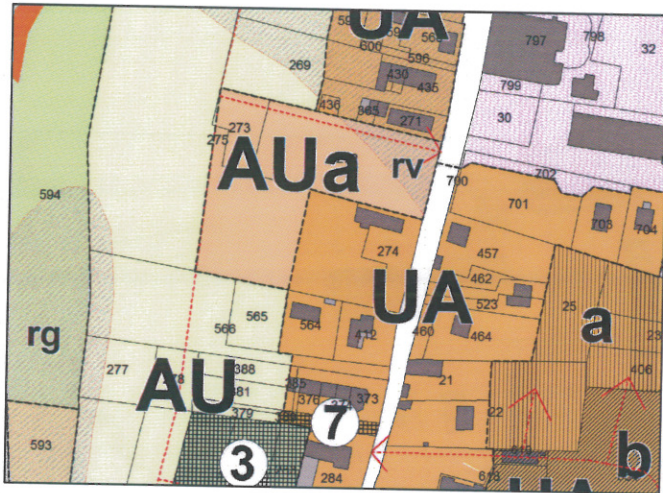
Elévation/Coupe AA en regardant vers le sud

Schéma d'intention illustrant le gabarit et la modénature des constructions futures

Hauteur à l'égout de toiture du corps de bâtiment principal = 5,50 m par rapport au TN pour être compatible avec la volumétrie et la forme urbaine des constructions existantes



Elévation/Coupe BB en regardant vers le Nord



Le projet de la zone UAa desservi par la route de Virieu devra permettre, à terme, avec sa connexion à la voie future désenclavant la zone AU du Bourg, la liaison entre la route du Mollard et la route de Virieu.

Dans les zones UA et AUa du Bourg, toute construction dont le corps du bâtiment principal ne répondrait pas aux caractéristiques des hauteurs et proportions des constructions traditionnelles du village est incompatible avec les présentes orientations d'aménagement.

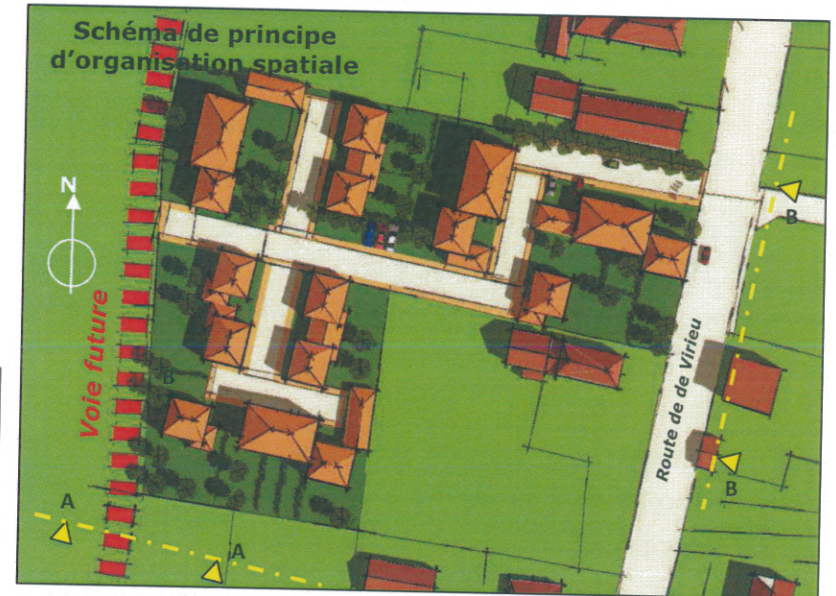


Schéma d'intention illustrant le gabarit et la modénature des constructions futures

Hauteur à l'égout de toiture du corps de bâtiment principal = 5,50 m par rapport au TN pour être compatible avec la volumétrie et la forme urbaine des constructions existantes



Elévation/Coupe AA en regardant vers le nord

Schéma d'intention illustrant le gabarit et la modénature des constructions futures

Hauteur à l'égout de toiture du corps de bâtiment principal = 5,50 m par rapport au TN pour être compatible avec la volumétrie et la forme urbaine des constructions existantes



Elévation/Coupe BB en regardant vers l'ouest

Gabarit et modénature des constructions futures









ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N° 2

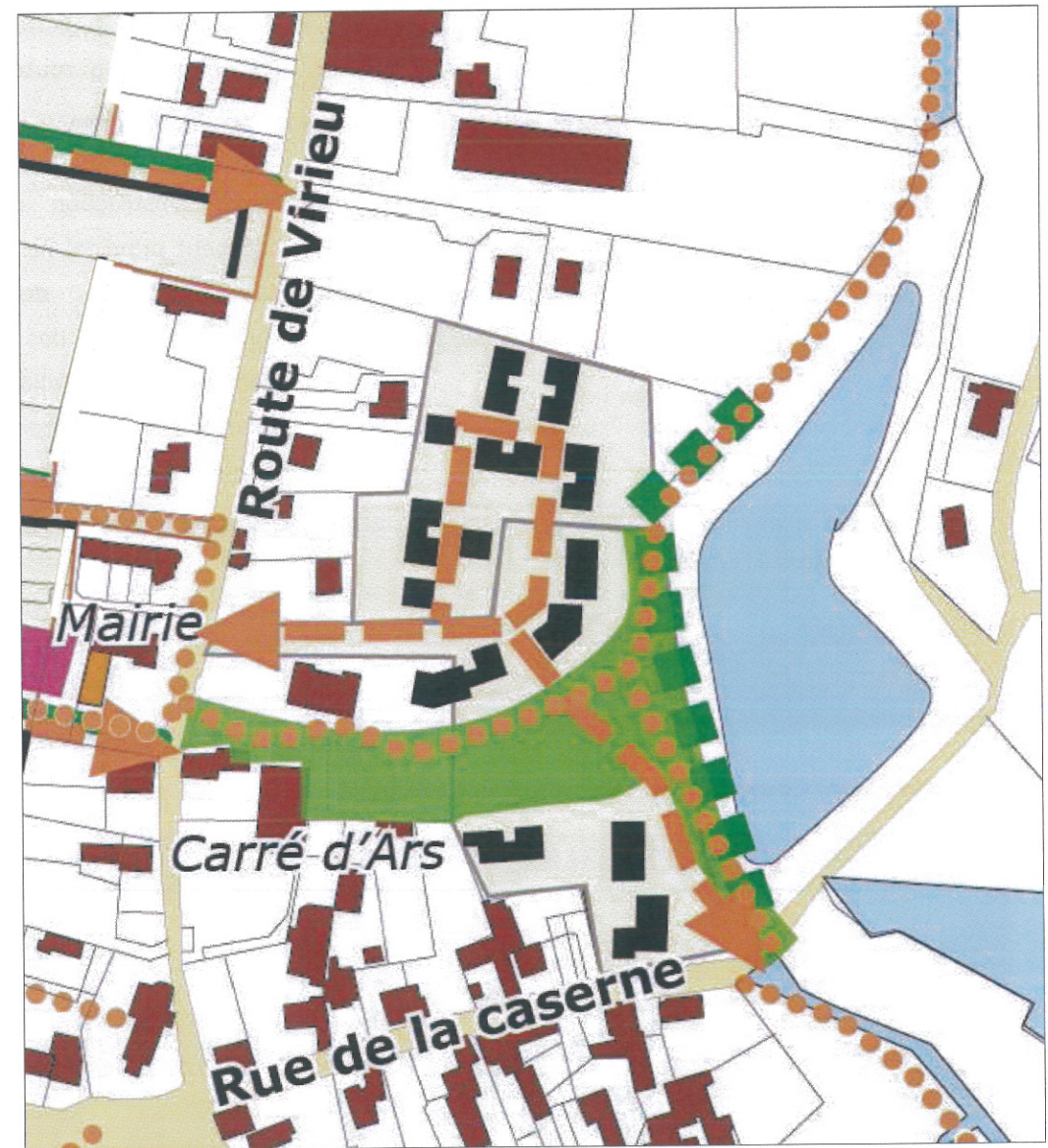
Les secteurs stratégiques à l'est de la route de Virieu

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.

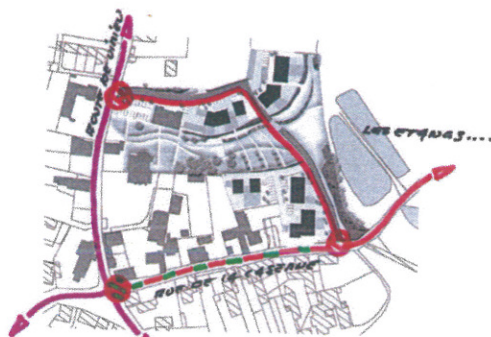
-  ACCES OBLIGATOIRE
-  CHEMINEMENT PIETON
-  VOIRIE NOUVELLE
-  DESSERTE SECONDAIRE
-  ALIGNEMENT OBLIGATOIRE (FACADES OU PIGNONS)
-  VUE ET CHAMP VISUEL A PRESERVER ESPACE NON CONSTRUIT
-  ALIGNEMENT D'ARBRES
-  TRAITEMENT PAYSAGER
-  EQUIPEMENT PUBLIC



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

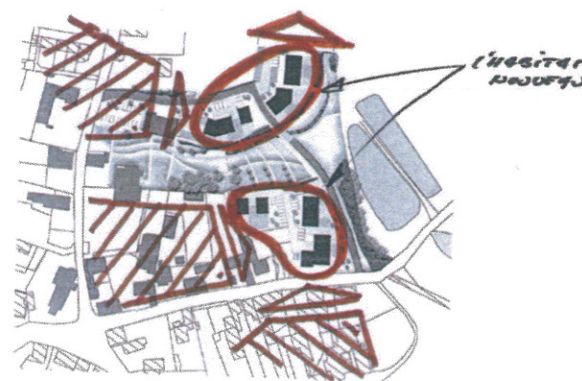
Un espace jardin sur lequel s'ouvrent la Mairie, la bibliothèque et la salle polyvalente et autour duquel s'organise l'habitat existant et projeté. Un espace naturel suffisamment dimensionné pour accueillir un aménagement technique et paysager pour la gestion des eaux pluviales.



Agence DUO. Guy Giacometti

Un bâti nouveau qui s'inscrit :

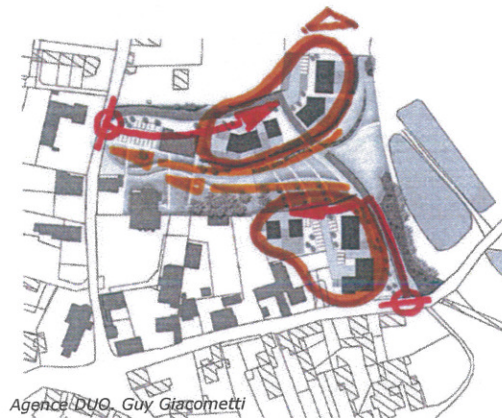
- dans la continuité de l'existant
- dans le respect des densités et des volumes du centre village
- et qui accompagne les lignes de pente de terrain.



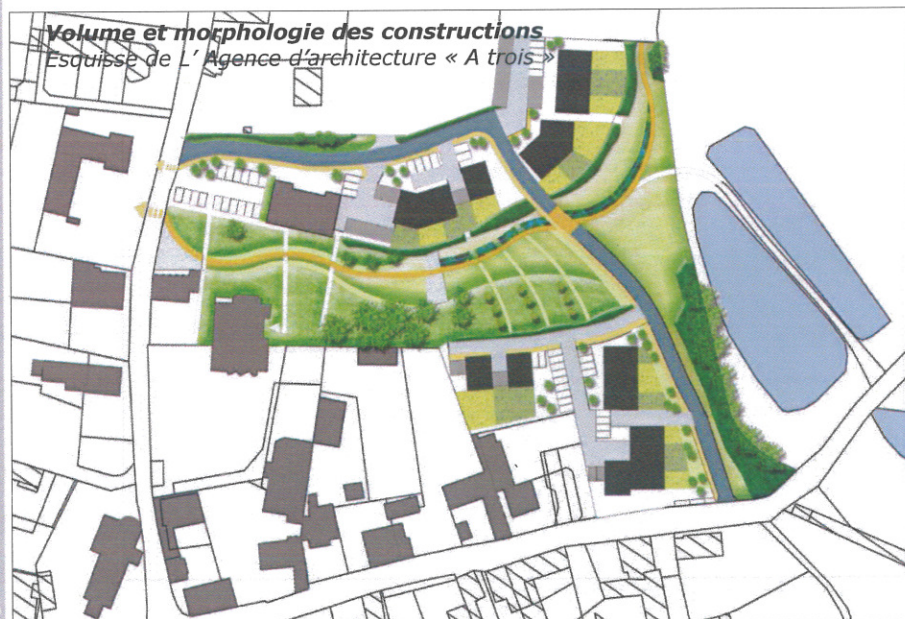
Agence DUO. Guy Giacometti

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

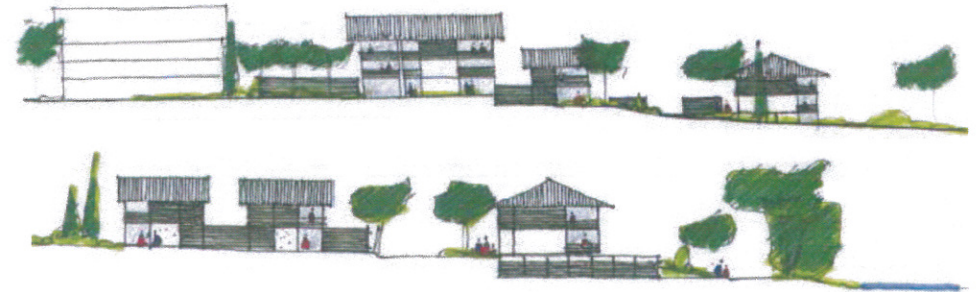


Agence DUO, Guy Giacometti



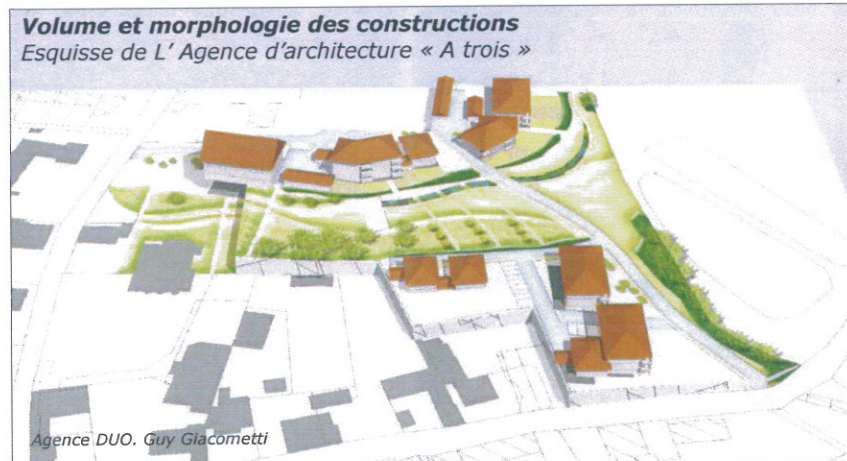
Volume et morphologie des constructions
Esquisse de L'Agence d'architecture « A trois »

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



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

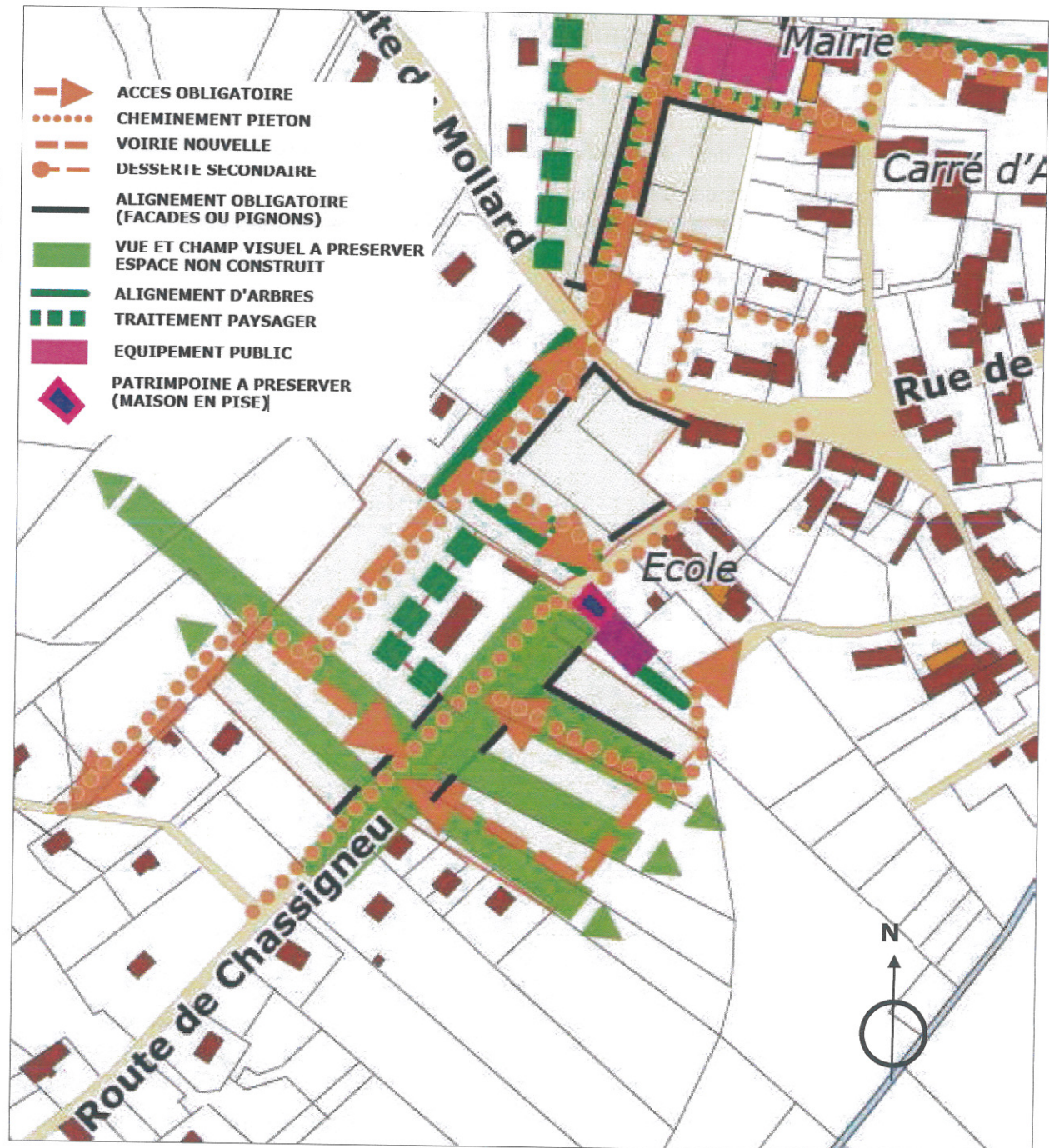
Agence DUO, Guy Giacometti

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N° 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.

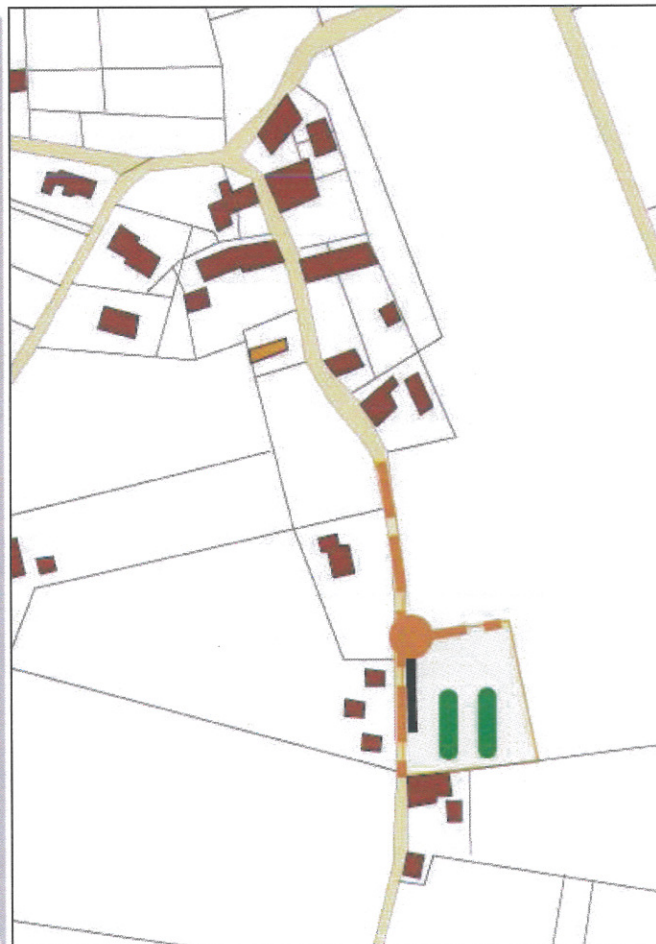
De part et d'autre de la route de Chassigneu, afin de préserver les caractéristiques paysagères des espaces stratégiques pour le développement futur de la commune, il convient de structurer le paysage urbain par des séquences visuelles, proposant une alternance « de pleins et de vides », offrant des 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.







ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N°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.



-  VOIRIE NOUVELLE
-  DESSERTE SECONDAIRE
-  ALIGNEMENT OBLIGATOIRE (FACADES OU PIGNONS)
-  TRAITEMENT PAYSAGER

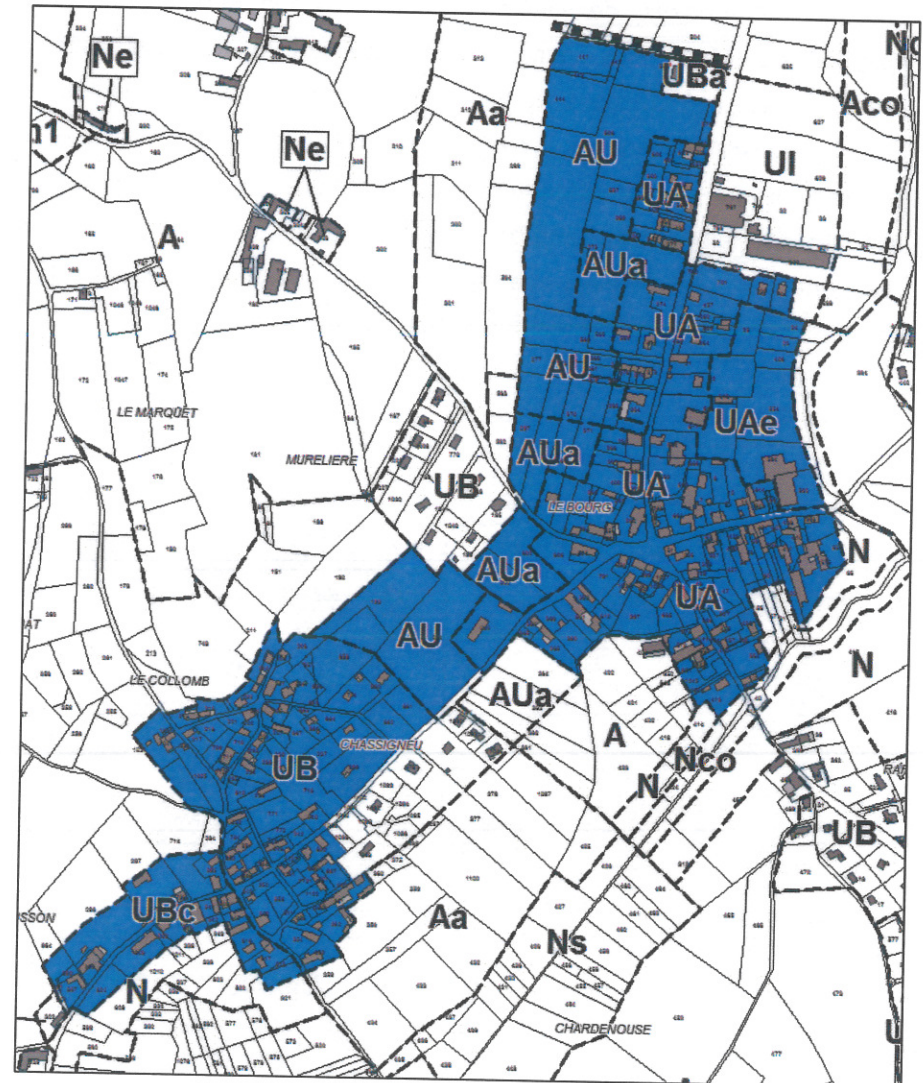
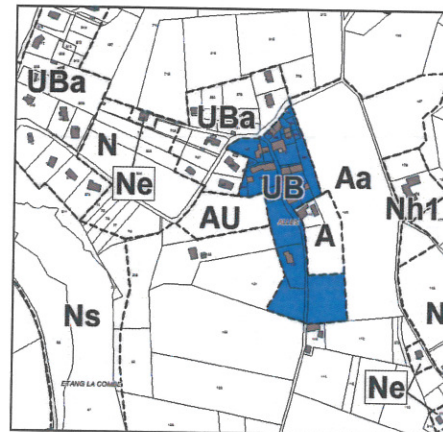
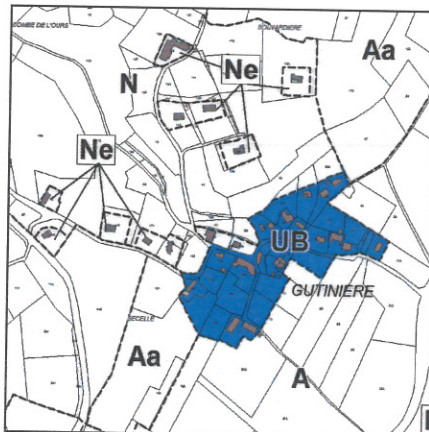
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT N° 5

Mesures obligatoires applicables, à l'ensemble des zones UA, AU, AUa du bourg et chassigneu pour partie, ainsi que pour les zones UB correspondant à deux hameaux, faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Le centre village au lieudit « Le Bourg » comprenant les zones UA et le secteur UAe ainsi que les zones AU et AUa ; le hameau de chassigneu en partie, en continuité du bourg ainsi que le hameau au lieu-dit « Le Buisson ».

Les espaces concernés par les orientations d'aménagement n°5

Les hameaux « Gutinière » et « Les Alles »



Les projets dans les secteurs considérés, en termes de composition et de morphologie urbaine, devront s'inspirer des orientations d'aménagement du bourg développées plus précisément dans les orientations d'aménagement n°1.

notamment :

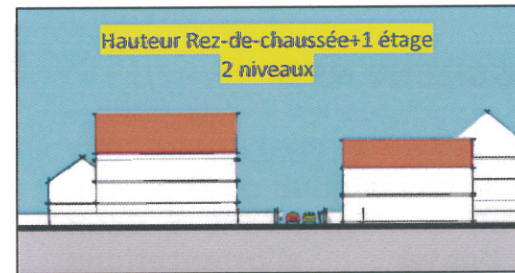
dans l'objectif d'inciter à la production d'une organisation spatiale et urbaine traditionnelle, de village, avec une consommation économe de l'espace, dans les zones concernées représentatives d'un tissu urbain à préserver, les constructions de type pavillonnaire à 1 niveau, isolées sur leurs parcelles doivent être évitées. 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 ainsi que la morphologie des constructions futures compatible avec les présentes orientations d'aménagement.



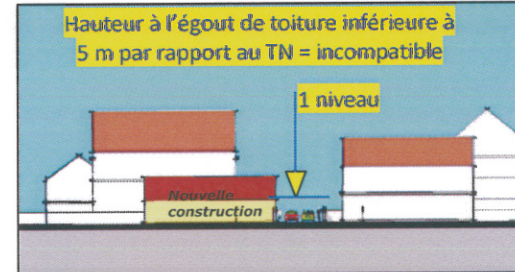
Projet non souhaité : maison individuelle isolée en zone UA et AUa



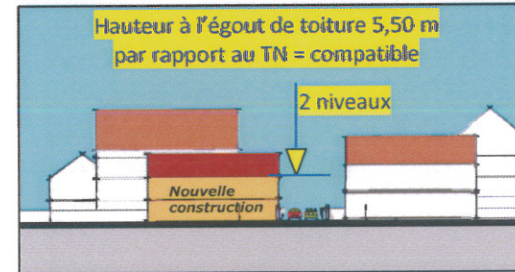
Projet souhaité en zone UA et AUa : logements collectifs ou habitat individuel jumelé ou groupé



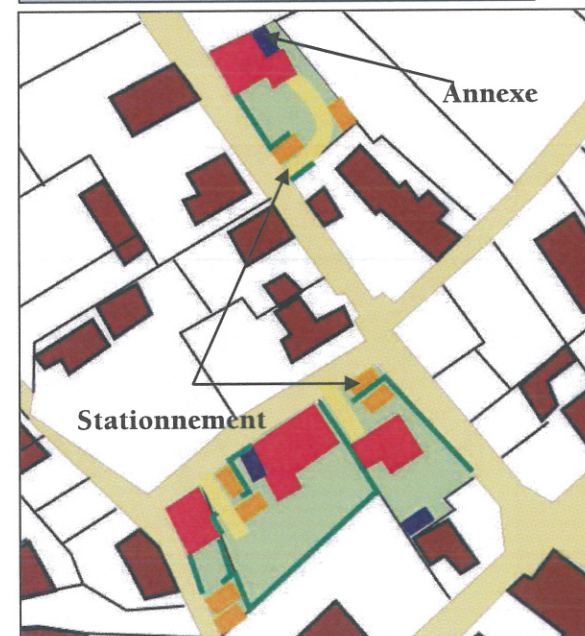
Modénature urbaine traditionnelle des hameaux et du village, constitué de bâtiments de 2 niveaux minimum.



Insertion d'une construction dont la modénature du corps principal du bâtiment est non compatible aux orientations d'aménagement relatives aux zones UA, AUa du Bourg et UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement.



Insertion d'une construction dont la modénature du corps principal du bâtiment est compatible aux orientations d'aménagement relatives aux zones UA, AUa du Bourg et UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement



Pour les maisons individuelles, un espace de stationnement d'au moins 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

