



Commune du Pin

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Préambule

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, les "*Grenelles de l'Environnement (1 et 2)*", la *loi ALUR* et les dispositions réglementaires locales que sont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Comme l'ensemble des documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme et du développement durable.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune du Pin répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés en préambule de chacun des trois grands axes développés par le P. A.D.D.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ÉCRITES, ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées par des documents graphiques contenus à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales.

Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des orientations générales du P.A.D.D.

Certaines des orientations générales d'aménagement et de développement définies par le présent P.A.D.D., peuvent aussi être précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), référencées en pièce n° 3 du P.L.U.

Si le cas se présente, le symbole **cf. O.A.P.** accompagne l'orientation générale.



P.A.D.D. – Synthèse des Orientations générales

1

AFFIRMER ET CONFORTER L'ASSISE DU BOURG DU PIN, SA VITALITÉ , SA COHÉSION

1/ Etoffer le tissu urbain et la population du bourg par une offre diversifiée en logements

2/ Maintenir et pouvoir adapter l'offre en équipements d'intérêt collectif (au regard des besoins des habitants)

3/ Soutenir les activités économiques et de proximité du bourg (notamment son tissu de commerces et services de proximité)

2

MAINTENIR LA VITALITÉ DES HAMEAUX EN CAMPAGNE ET LA COEXISTENCE ENTRE LEURS ACTIVITÉS ET LES HABITANTS

1/ Préserver la vitalité des hameaux et lieux-dits

2/ Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

3/ Maintenir les autres activités existantes en campagne et valoriser le potentiel touristique du Pin

3

PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE (LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE, L'ENVIRONNEMENT, LES DÉPLACEMENTS)

1/ Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel et paysager de la commune

2/ Préserver l'environnement, les continuités écologiques prendre en compte les risques

3/ Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie et les relations entre bourg et campagne

1

AFFIRMER ET CONFORTER L'ASSISE DU BOURG
DU PIN, SA VITALITÉ, SA COHÉSION

Rappel de diagnostic et des enjeux liés au développement du bourg du Pin : confortement et vitalité du cœur de vie de la commune

L'attractivité communale reste fragile au regard du positionnement géographique de la commune située en limite de département et à l'écart des grands pôles urbains. La proximité de pôles d'emploi et/ou commercial (Saint-Mars-la-Jaille, Candé, Ancenis ...) en accentuant le risque "d'évasion"

Ancenis est à la fois la ville centre, moteur du développement local.

Les communes périphériques, notamment Le Pin, tirent parti de ce centre urbain pour assurer leur développement, mais en contrepartie, elles peinent à maintenir la vitalité des services et commerces de leur centre-bourg face à l'attractivité d'Ancenis ou d'autres centres urbains situés plus à proximité (Saint-Mars-la-Jaille, Candé).

Au regard du positionnement géographique de la commune (en limite de département et à l'écart des grands pôles urbains), l'attractivité communale reste fragile, comme en témoigne l'atténuation sensible de la construction ces dernières années. Elle met en exergue la nécessité de soutenir le développement du bourg, cœur de vie communal, face à laquelle le projet d'aménagement et de développement du Pin doit apporter des orientations pour pérenniser la vitalité communale.

Le P.A.D.D. devra donc veiller à adapter le développement du Pin à cet enjeu.

1. Etoffer le tissu urbain et la population du bourg par une offre diversifiée en logements

Tabler sur la production d'environ 4 à 5 logements * par an en compatibilité avec les dispositions du SCoT et PLH du Pays d'Ancenis permettant de soutenir la vitalité démographique et d'escompter l'approche du seuil des 1000 habitants en 2028

Orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg :

- pour renforcer la vitalité du bourg et asseoir ses fonctions de centralité sur la commune,
- pour favoriser le maintien (voire la création) des commerces et services de proximité, des équipements d'intérêt collectif

Privilégier la production de logements par renouvellement urbain, à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine
- des possibilités de requalification de sites (par exemple d'anciens sites d'activités),
- des possibilité de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements.

Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions limitées et maîtrisées du bourg (cf. illustration cartographique)

- qui soutiennent la vitalité locale (en lien avec le centre-bourg, ses équipements, ses commerces et services),
- qui donnent une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels,
- qui assurent une utilisation rationnelle de l'espace en respectant des densités minimales de 12 logements / ha,
- qui permettent d'échelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine afin de :
 - . l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement,
 - . préserver la cohésion sociale de la commune,
 - . atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.

Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée

- aux seniors et aux personnes âgées,
- aux jeunes ménages et aux familles,
- permettant d'assurer le parcours résidentiel.

* Ce besoin estimé en logements, *en compatibilité avec le SCOT*, prend notamment en compte le desserrement des ménages, la part de logements pouvant être destinée à des résidences secondaires ou à contrario de résidences secondaires pouvant être reprises à titre de logements principaux.

Cette diversité de l'offre en logements sera traduite par :

- **la diversité de la typologie de nouveaux logements** (logements individuels voire intermédiaires ou semi-collectifs, logements en accession et en location). Favoriser la production de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs du PLH et selon les opérateurs mobilisables.
- **la diversité des formes urbaines et des terrains à bâtir** (tailles de parcelles variées).
- **la mixité de localisation des logements nouveaux** (centre-bourg, quartiers périphériques, ...)
- **le choix entre la construction neuve ou la reprise** et réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants
- Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments : en zone agricole ou naturelle, le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve qu'il ne puisse pas être assimilé à une forme de mitage d'espace agricole ou naturel.

2. Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en espaces ou en équipements d'intérêt collectif

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants, notamment :

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements sportifs, récréatifs , culturels ou de loisirs,
- . du cimetière

Poursuivre le retraitement d'espaces publics du cœur du bourg

- . améliorant notamment les conditions de déplacement et de relation d'un cœur de vie à l'autre (liaison entre le secteur de l'école et la salle polyvalente en passant par la place de l'église ou entre la mairie et le secteur d'équipements sportifs),
- . participant à la convivialité des espaces publics et à la vie locale,
- . favorisant la fréquentation du centre-bourg, de ses commerces, services et équipements.

Permettre et favoriser l'accès aux communications numériques pour les habitants

3. Soutenir les activités économiques et de proximité participant à la vitalité du territoire (notamment le tissu de commerces et de services de proximité du bourg)

Conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du centre-bourg

- Soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg
- Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg, en priorité du centre-bourg :
 - cf. orientations relatives à l'habitat : privilégier l'apport de ménages sur des secteurs proches du centre-bourg,
 - cf. orientations relatives aux déplacements : favoriser les liaisons entre quartiers d'habitat et cœurs de vie, favoriser la fréquentation du centre-bourg par le retraitement d'espaces publics.

Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local

- Optimiser les conditions de bon fonctionnement et de développement des activités économiques existantes :
 - Maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat ;
 - Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.
- Renforcer le tissu économique local et accroître l'offre d'emplois de proximité en ménageant des possibilités d'accueil de nouvelles activités artisanales ou tertiaires sur un site adapté et devant tirer parti de la proximité du bourg
- Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles, y compris celles localisées à proximité du bourg, en évitant ou en compensant la perte de terres agricoles et en excluant l'implantation de tiers non agricoles à proximité des sites d'exploitation.
- Conforter la vocation de loisirs et d'hébergement de loisirs du parc de la Sardière au Nord-Ouest du bourg

2

MAINTENIR LA VITALITÉ DES HAMEAUX EN CAMPAGNE

ET LA COEXISTENCE ENTRE LEURS ACTIVITÉS ET LES HABITANTS

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la vitalité de la campagne

Enjeu : maintenir la vitalité sur l'ensemble du territoire, en particulier la vitalité économique liée au milieu agricole, représentant un des principaux acteurs de l'économie locale, du paysage et du cadre de vie.

1. Préserver la vitalité des hameaux et lieux-dits

Offrir des possibilités d'accueillir des habitants sur des hameaux et lieux-dits, en bonne cohabitation les uns avec les autres et avec les activités agricoles, à savoir en les limitant :

- . à la reprise et à la réhabilitation d'habitations existantes,
- . à la création de logements par le changement de destination dans un objectif de valorisation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural.

Les possibilités de changements de destination en campagne concernent les bâtiments identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende.

Ces changements de destination visent à une valorisation d'éléments du patrimoine, à condition de respecter certains critères, en particulier de préserver les commodités de voisinage et l'environnement.

Dans tous les cas, la création de logement doit être suffisamment reculée de sites d'exploitation agricole pour ne pas compromettre les possibilités de reprise, de bon fonctionnement ou de développement d'une exploitation agricole et pour éviter d'exposer les futurs habitants à des risques de nuisances ou à des gênes liés aux activités agricoles.

cf.
règlement

Favoriser les travaux d'amélioration du confort de vie des habitants dans le respect du patrimoine, du caractère des hameaux et de l'environnement en particulier :

- . les travaux améliorant les performances énergétiques des habitations existantes, les mises aux normes et travaux améliorant l'efficacité des dispositifs d'assainissement des habitations,
- . l'extension raisonnée des habitations existantes sans création de logement nouveau.

Permettre le maintien des activités économiques situés en campagne, participant à la vie et à l'animation des hameaux et lieux-dits concernés. (cf. § 2-2 et 2-3.)

Veiller à faciliter l'accès aisé des habitants de hameaux aux circuits de promenade ou de randonnée et aux liaisons "douces" permettant de regagner le bourg (cf. § 3-3.)

2. Préserver l'espace agricole et les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles

- Favoriser les conditions d'implantation , de reprise et de développement des exploitations agricoles.
- Préserver l'espace agricole productif , reconnu comme des espaces agricoles pérennes :
 - . Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles et en maîtrisant le développement urbain,
 - . Exclure toute forme d'urbanisation et tout mitage de l'espace par des constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles.
- Admettre les actions de diversification des activités agricoles qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées.

Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain*

- Réduire **d'environ 30%**, la consommation d'espace agricole (et naturel) nécessaire au développement de l'habitat, en :
 - . privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
 - . limitant les extensions urbaines
 - . prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles et les orientations émises aux **chapitres 1-1 et 2-1**
- Limiter les possibilités d'extension pour l'accueil d'activités économiques à une surface d'1,5 hectare maximum

* l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées depuis l'approbation du premier PLU pour répondre au développement de l'habitat.

3. Maintenir les autres activités existantes en campagne et favoriser des modes de valorisation touristique du territoire

Permettre le maintien des artisans situés en campagne

Permettre des extensions et des aménagements nécessaires au fonctionnement et au développement du site d'activités de Mondésir, sous réserve notamment d'assurer la sécurisation des conditions d'accès au site ;

Soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire pinois :

- Permettre et encadrer les possibilités d'extension du parc résidentiel de loisirs de la Sardière,
- Soutenir et valoriser les activités liées à la pêche sur l'étang de La Bécassière,
- Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique , en privilégiant la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) à condition de respecter l'environnement et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.
- Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité, de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement),
- Favoriser la mise en valeur du site de la fontaine de la Cantrais, en lien avec la présence du circuit de randonnée du même nom,
- Entretien et compléter le réseau de circuits de promenade et de randonnée (cf. § 3.3.).

3

PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

(PATRIMOINE, PAYSAGE, ENVIRONNEMENT, DÉPLACEMENTS)

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la préservation et à la valorisation du cadre de vie

En tant que commune rurale, l'image et le développement du Pin restent étroitement liés à son patrimoine culturel, paysager et à son environnement naturel et agricole.

La poursuite et la réussite du développement passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles...).

Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de zones humides et de secteurs à risques, notamment d'inondation.

1. Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel et paysager de la commune garant de l'identité du Pin

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural du Pin, en particulier :

- Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti, identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage),
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (anciens fours ou anciens puits en pierres, croix, calvaires...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage).

Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages vallonnés et naturels

- Préserver et pouvoir valoriser des boisements, des alignements d'arbres, des haies présentant un intérêt paysager et /ou écologique (cf. plans de zonage),
- Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage

Réfléchir les opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent, notamment sur la frange Sud du bourg (exposition visuelle importante)

Encourager des opérations d'aménagement et un traitement des espaces collectifs, adoptant une démarche respectueuse de l'environnement, que ce soit à travers :

- . la prise en compte des éléments végétaux intéressants existants sur les périmètres d'opération,
- . le recours à des essences végétales locales, adaptées au contexte du site d'étude, pour le traitement paysager,
- . les mesures prises pour préserver et favoriser le maintien de la biodiversité "urbaine" et ordinaire,
- . le soutien aux projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants.
- . les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2. Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel, notamment ceux présentant un intérêt écologique, paysager, ou hydraulique.

Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
- Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filiale 'bois- énergie');
- Les valoriser le cas échéant par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel .

Préserver les secteurs faisant office de champ d'expansion de crues et concernés par les risques d'inondation, en y évitant toute construction nouvelle et en excluant tous travaux remettant en cause leur fonctionnalité au regard du risque énoncé.

Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales (avec mise en place d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial)

Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées (cf. zonage d'assainissement).

Inciter à une limitation des flux de véhicules par un recours aux déplacements "doux" notamment au sein du bourg (cf. chapitre 3 – 3.) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Favoriser la valorisation des énergies renouvelables, dans le respect de l'environnement, encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie et adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.

3. Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie et les relations entre bourg et campagne

Poursuivre les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg et sécuriser les déplacements, dans la poursuite des réflexions menées dans le cadre de l'étude Plan de référence et PAVE

Notamment :

- **Sur les entrées rue du Sacré Cœur et rue du Champ de Foire (Ouest), rue de la Fontaine (Est), rue du Calvaire et rue du Sapin (Nord)** : marquer les entrées d'agglomération, conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables, maintenir des espaces de circulation de manière à sécuriser les flux, notamment les déplacements piétonniers, tout en prenant en compte la circulation d'engins 'lourds' (notamment agricoles) ;
- **Sur la rue de La Minutais** : aménager la voie sous forme de 'voie partagée' ou de type 'voie partagée' (piéton-véhicule),
- **Autour de l'église** : créer un parvis et un espace piéton, faciliter la liaison entre la place de l'église et le jardin de la mairie (notamment pour les personnes à mobilité réduite),

Affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :

- assure l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg et les hameaux les plus proches du bourg,
- facilite les liaisons directes entre le secteur de l'école, la place de l'église et le secteur de la mairie
- assure dans de bonnes conditions de sécurité les liaisons entre le bourg et le secteur d'équipements sportifs (terrain de sports),
- desserve et intègre les futures opérations d'aménagement,
- soit réalisé autant que ce peut 'en site propre' ou conçu en 'voie partagée' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adapté aux personnes à mobilité réduite,
- assure la liaison entre les cheminements du bourg avec le réseau développé en campagne et l'interconnexion des circuits de randonnée existants en campagne.

Tenir compte du projet d'aménagement de la RD 878 reliant Saint-Mars-la-Jaille à Châteaubriant impactant l'extrême Ouest du territoire (évitement du Vieux bourg de Saint Sulpice des Landes)

Annexes : illustrations graphiques du P.A.D.D. à titre indicatif
(éléments d'illustration et de compréhension)

. à l'échelle de l'agglomération

. à l'échelle de la commune



Commune du **Pin**
Révision du P.L.U.

Illustration graphique et indicative à l'échelle du bourg
(n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)

P.A.D.D.

1. Etoffer le tissu urbain et la population du bourg
par une offre diversifiée en logements

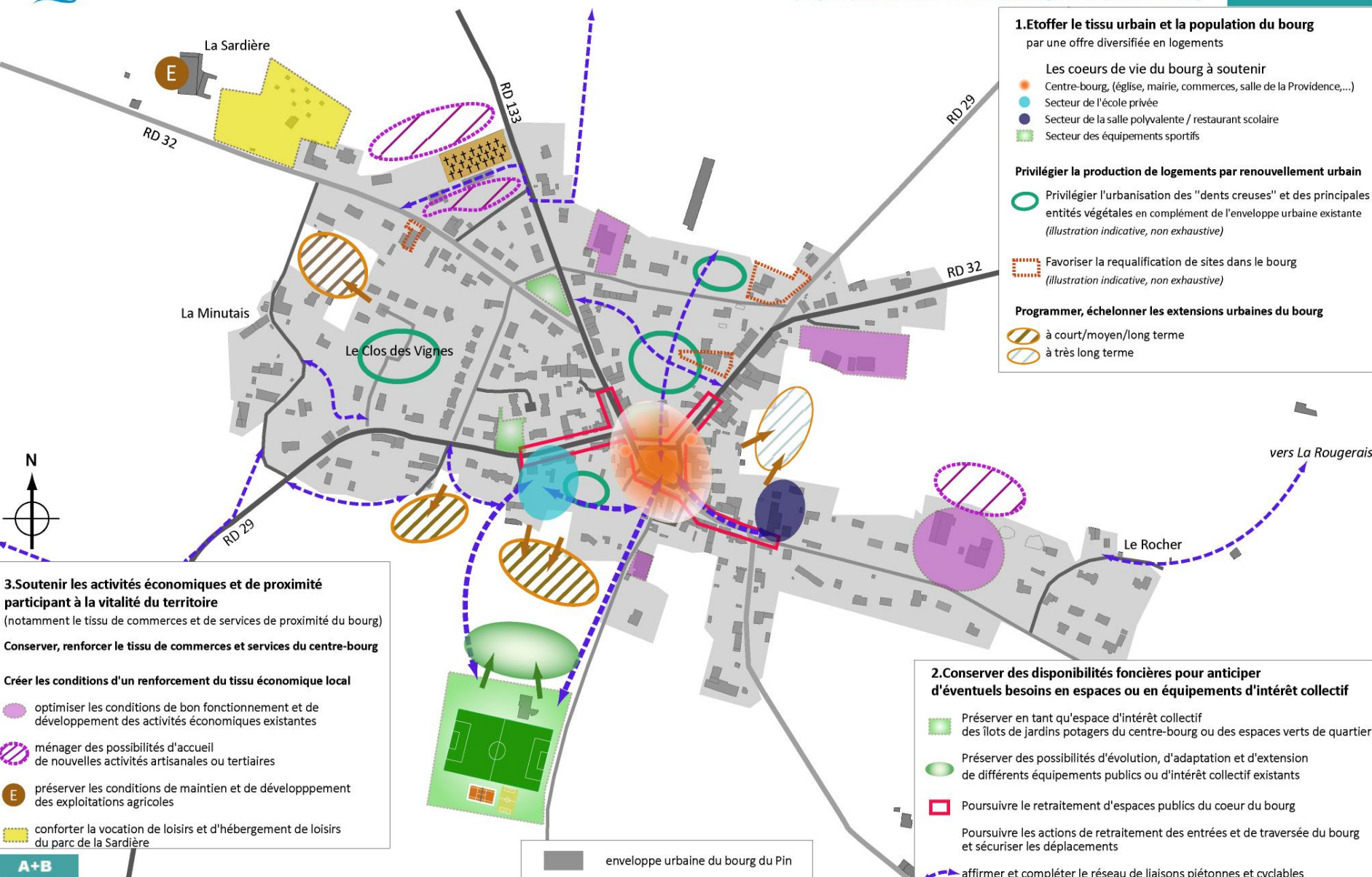
- Les coeurs de vie du bourg à soutenir
- Centre-bourg, (église, mairie, commerces, salle de la Providence,...)
 - Secteur de l'école privée
 - Secteur de la salle polyvalente / restaurant scolaire
 - Secteur des équipements sportifs

Privilégier la production de logements par renouvellement urbain

- Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales en complément de l'enveloppe urbaine existante (illustration indicative, non exhaustive)
- Favoriser la requalification de sites dans le bourg (illustration indicative, non exhaustive)

Programmer, échelonner les extensions urbaines du bourg

- à court/moyen/long terme
- à très long terme



3. Soutenir les activités économiques et de proximité participant à la vitalité du territoire
(notamment le tissu de commerces et de services de proximité du bourg)

Consserver, renforcer le tissu de commerces et services du centre-bourg

Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local

- optimiser les conditions de bon fonctionnement et de développement des activités économiques existantes
- ménager des possibilités d'accueil de nouvelles activités artisanales ou tertiaires
- préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles
- conforter la vocation de loisirs et d'hébergement de loisirs du parc de la Sardière

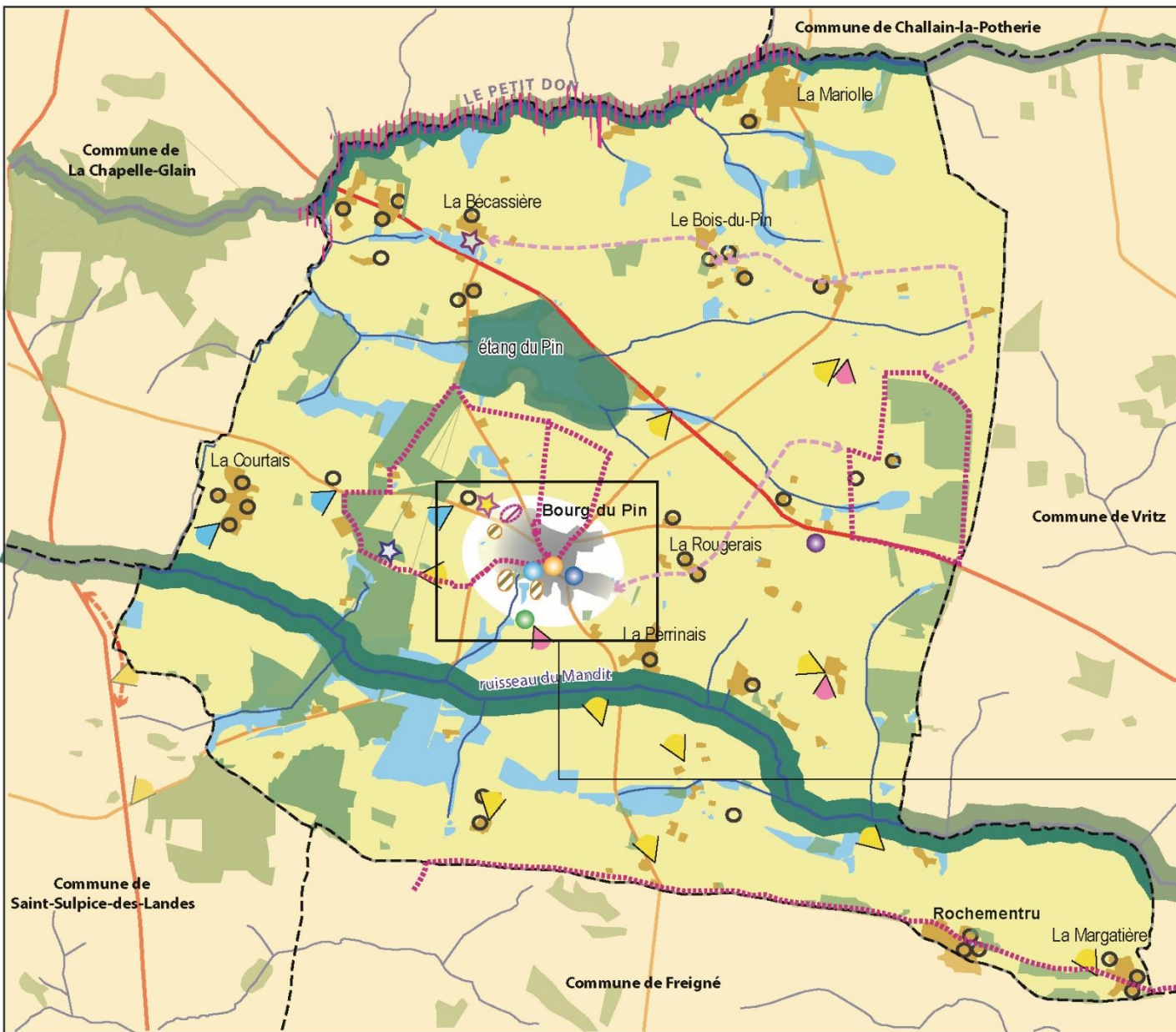
2. Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en espaces ou en équipements d'intérêt collectif

- Préserver en tant qu'espace d'intérêt collectif des îlots de jardins potagers du centre-bourg ou des espaces verts de quartier
- Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants
- Poursuivre le retraitement d'espaces publics du coeur du bourg
- Poursuivre les actions de retraitement des entrées et de traversée du bourg et sécuriser les déplacements
- affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables

□ enveloppe urbaine du bourg du Pin



Illustration graphique et indicative à l'échelle de la commune (n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)



cf. illustration à l'échelle du bourg

— — — limites communales

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2011-2-01003-144-0030




N

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Légende

1. Affirmer et conforter l'assise du bourg du Pin



Orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg

-  Privilégier l'urbanisation des dents creuses et des principales entités végétales au sein de l'agglomération (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)
- Favoriser la requalification de sites dans le bourg (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)
-  Programmer les extensions urbaines du bourg (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)
-  Identifier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole ou naturelle (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en espaces ou équipements d'intérêt collectif




-  secteur du centre-bourg (église, mairie, salle de la Providence)
-  secteur de l'école
-  secteur de la salle polyvalente / restaurant scolaire
-  secteur des équipements sportifs

Soutenir les activités économiques et de proximité

-  Conserver voire renforcer le tissu de commerces et services du centre-bourg
-  Offrir de nouvelles disponibilités foncières pour accueillir les activités économiques

2. Maintenir la vitalité des hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants

Préserver l'espace agricole et les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

-  Sites d'exploitation à prendre en compte
-  Préserver l'espace agricole productif
-  Identifier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole ou naturelle (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Maintenir les autres activités existantes en campagne et favoriser des modes de valorisation touristique du territoire









-  Site de loisirs de la Sardière
-  Site de loisirs de la Bécassière
-  Favoriser la mise en valeur du site de la fontaine de la Cantrais
-  Permettre des extensions et des aménagements nécessaires au fonctionnement et au développement du site d'activités de Mondésir
-  Entretien voire compléter le réseau de circuits de promenade et de randonnée

Illustration graphique et indicative à l'échelle de la commune




(n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)

3. Préserver et valoriser le cadre de vie

Préserver les qualités paysagères et patrimoniales

- Ensembles bâtis, bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural à préserver voire à valoriser (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
- Éléments boisés, talus, haies végétales, alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-    Cônes de vue d'intérêt général à préserver ou à mettre en valeur




Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

-  Espaces boisés à préserver (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-  Cours d'eau et leurs abords à préserver
-  Zones humides à préserver
- Continuités écologiques (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Prendre en compte les risques

-  Préserver les secteurs concernés par le risque inondation

Améliorer les conditions de déplacement

- Poursuivre les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg et sécuriser les déplacements
- Affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables :
 -  - sentiers de randonnée existants,
 -  - grands principes généraux de 'liaisons douces' complémentaires à envisager
-  Tenir compte du projet de réaménagement de la RD 878

