



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Révision générale n°1 du P.L.U.	17 novembre 2017	26 octobre 2018

Rappel réglementaire

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements** (article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment (...) porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

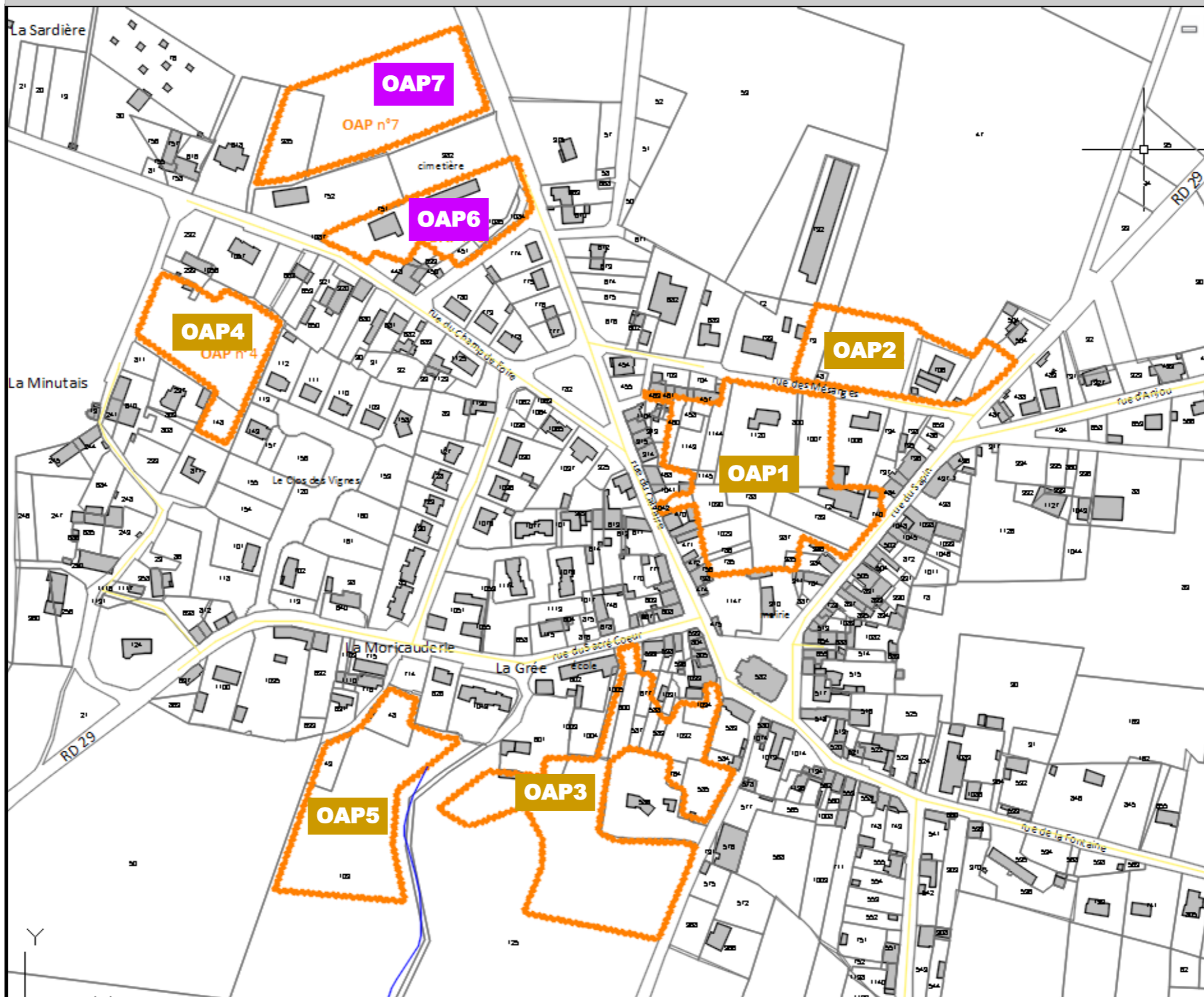
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).

Les travaux ou opérations doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement mentionnées et avec leurs documents graphiques.

O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains

- ◆ Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP 1 à 5)
- ◆ Secteurs destinés à des activités économiques (OAP 6 et 7)

Localisation des secteurs à OAP sur l'agglomération du Pin



OAPx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**habitat** (et d'activités compatibles avec l'habitat)

OAPx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**activités**

**OAP - Dispositions générales
relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat**

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Sous réserve de dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné, la valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble,
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

EQUIPEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions de desserte pour chacun des secteurs.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs à vocation dominante d'habitat.

Ce nombre minimal de logements peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Selon les opérateurs mobilisables, la production de logements locatifs sociaux devra être encouragée sur les secteurs concernés par les OAP n°1 et n°5.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUESQualité du cadre de vie et traitement paysager

Intégrer autant que faire se peut les haies et arbres de qualité au projet d'aménagement.

Les secteurs concernés par les OAP n°3 et n°5 devront tenir compte de la proximité d'un cours d'eau et d'une zone humide. Dans tous les cas, un recul minimal inconstructible de 5 mètres est imposé, conformément au règlement écrit du PLU (préservation des cours d'eau).

Favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ◆ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ◆ Éviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ◆ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ◆ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ◆ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale, ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.

Gestion des eaux pluviales

Les projets d'aménagement ou de construction devront respecter les dispositions prévues par le zonage d'assainissement pluvial.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

N° OAP	Modalités d'aménagement du secteur		Échéance estimative	Surface approximative	Densité de logements / hectare	Nb de logements min escomptés à terme	Logements sociaux	taux d'imperméabilisation maximale
	Opération d'ensemble	Aménagement progressif						
1 : cœur d'îlot entre la mairie et la rue des Mésanges	Oui	Oui	très long terme	1,2 ha	15	15 à 18	à favoriser	60%
2 : secteur Nord de la rue des Mésanges	Oui	Oui	moyen terme	0,6 ha	12	4 à 6	/	50%
3 : secteur de la Grée et parking de l'église	Oui	Oui	court/moyen terme	1,6 ha	12	15 à 17	/	50%
4 : secteur entre le lotissement du Clos des Vignes et la rue de la Minutais	Oui	Oui	court/moyen terme	0,6 ha	12	7 à 8	/	50%
5 : secteur de la Moricauderie	Oui	Non	long terme	1 ha	12	13	à favoriser	50%
6 : secteur entre le cimetière et la rue des Tourterelles	Oui	Oui	court/moyen terme	0,5 ha	/	0	/	70%
7 : projet de zone d'activités	Oui	Oui	moyen/long terme	1 ha	/	0	/	70%
TOTAL				6,5 ha		54 à 62		

Il est à noter que les orientations d'aménagement et de programmation concernent :

- 5 secteurs à vocation principale d'habitat (cf. *tableau ci-dessus*), uniquement localisés sur le bourg du Pin. Le nombre de logements escomptés à terme peut dépasser les 10 ans.
- deux secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques, situés de part et d'autre du cimetière.

Certains périmètres intègrent par ailleurs des espaces déjà bâtis ou artificialisés : maisons d'habitation (OAP n°1), hangars (OAP n°2 et n°6), ou espaces de stationnement (parking de l'église dans l'OAP n°3).



Commune du Pin - Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation


OAP n°1 - Centre-bourg


Coeur d'îlot situé entre la mairie et la rue des Mésanges

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat


Respecter une densité minimale de **15 logements par hectare** sur l'ensemble du périmètre.
Recommandation : cette densité peut être ventilée au sein du quartier (privilégier une densité plus importante au Sud du secteur, en contact avec le centre-bourg, plutôt qu'au Nord, en cohérence avec les tailles de parcelles riveraines)


Concevoir un quartier d'habitat de vant constituer une extension du centre-bourg du Pin. Dans l'esprit des formes urbaines déjà présentes en coeur de bourg, il s'agit de proposer un habitat dense susceptible de répondre aux besoins de nombreux ménages (personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-bourg, jeunes ménages, ...) en privilégiant notamment les maisons de ville (habitat 'intermédiaire') et le locatif.


 **Préserver la continuité visuelle bâtie de la rue du Sapin** par une implantation du bâti en limite (voire en faible recul) d'emprise de la voie (tout en ménageant la possibilité de créer un accès routier groupé pour desservir le coeur d'îlot)
Permettre l'aménagement d'un éventuel espace de stationnement mutualisé en entrée de quartier

 **Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains** (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)

Orientations relatives aux déplacements

 **Liaison transversale à assurer** entre la rue du Sapin et la rue des Mésanges (localisation indicative), permettant le désenclavement du coeur d'îlot.
Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voie partagée'

 Accès directs à privilégier rue du Sapin et rue des Mésanges (emplacements indicatifs)

 **Principe de desserte en liaisons douces à créer**, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser la perméabilité du quartier et faciliter les liaisons vers le centre-bourg (mairie, école, ...)

Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement

A+B
Urbanisme
&
Environnement

0

50 m



 Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Version Approbation du PLU - octobre 2018






Commune du Pin - Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°2 - Rue des Mésanges





Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

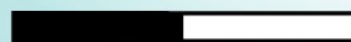
Respecter une densité minimale de
12 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.

-  Bâtiments à démolir (anciens hangars agricoles) dans la mesure du possible
-  **Interface avec les terrains agricoles au Nord à traiter de manière paysagère** (intégration paysagère)
-  **Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains** (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)

Orientations relatives aux déplacements

Permettre des accès directs depuis la rue des Mésanges

-  **Ménager une possibilité de desserte** (localisation indicative) **vers les terrains riverains situés au Nord** du site depuis la rue des Mésanges, avec une position suffisamment éloignée du carrefour avec la rue du Sapin (pour des raisons de sécurité)
-  **Espace de stationnement mutualisé à préserver** (pouvant toutefois être reconfiguré)
-  Exclure tout accès direct à proximité du carrefour entre la rue des Mésanges et la rue du Sapin
-  Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement






Commune du Pin - Révision du Plan Local d'Urbanisme


Orientations d'aménagement et de programmation


OAP n°3 - Secteur de La Grée - parking de l'église

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat


Respecter une densité minimale de
12 logements par hectare sur l'ensemble du quartier.


 Favoriser une densité urbaine plus importante au Nord du quartier (au minimum 15 logements/ha), au contact du centre-bourg, de l'école et de la zone humide permettant d'équilibrer la densité du bâti avec la présence d'un espace vert (à valoriser)

 Préserver et mettre en valeur une 'coulée verte' devant servir de support d'une liaison douce en site propre à prévoir entre la rue des Abbayes et le parking de l'école. Cette coulée verte pourra autant que ce peut intégrer des jardins potagers privés ou familiaux.


 Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)


 Préserver un espace tampon inconstructible aux abords de la zone humide et du cours d'eau

 Interface avec les terrains agricoles au Sud du site à traiter de manière paysagère (intégration paysagère du quartier) et de manière à préserver les conditions de voisinage dans le cas d'un développement du secteur d'équipements sportifs venant jouxter le futur quartier

 Sens de faitage dominant à respecter sur la partie Sud du secteur afin de valoriser les apports solaires

Orientations relatives aux déplacements

 Liaison routière à assurer entre le chemin de la Grée (ou le cas échéant depuis le parking de l'école) et la rue des Abbayes pour desservir le site (principe de liaison)

 Principe de desserte en liaisons douces à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment faciliter l'accès à l'école, aux équipements sportifs (vers le Sud) et vers les sentiers de promenade sur la commune



A+B
Urbanisme
&
Environnement



0 50 m

 Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Version Approbation du PLU - octobre 2018



Commune du Pin - Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Respecter une densité minimale de **12 logements par hectare** sur l'ensemble du quartier.

Prévoir une part de logements locatifs sociaux, selon les opérateurs mobilisables

Favoriser une densité urbaine plus importante au Nord du quartier, dans l'esprit des formes urbaines présentes sur l'ancien hameau de la Moricauderie (élévation et/ou mitoyenneté du bâti, proximité voire alignement des constructions sur l'emprise publique,...)

Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains,...)

Préserver un espace tampon inconstructible aux abords du petit ruisseau en limite Est du site
Préserver voire compléter la haie existante en bordure du ruisseau.

Interface avec les terrains agricoles au Sud du site à traiter de manière paysagère (intégration paysagère du quartier)

Assurer, dans la mesure du possible, la mise en valeur du panorama sur la vallée du ruisseau du Mandit (localisations indicatives)

Sens de faitage dominant à respecter sur la partie Sud du secteur afin de valoriser les apports solaires



OAP n°5 - La Moricauderie (Sud-Ouest bourg)

Orientations relatives aux déplacements

Accès routier à prévoir pour desservir le site, uniquement depuis l'impasse de la Moricauderie. Sécuriser l'accès au site (voie étroite)

Ménager deux possibilités d'extension du réseau de desserte interne vers les terrains riverains situés au Sud et au Sud-Ouest (localisation approximative)

Principe de desserte en liaisons douces à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment faciliter l'accès à l'école, aux équipements sportifs et vers les sentiers de promenade sur la commune

Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement



Version Approbation du PLU - octobre 2018

**OAP - Dispositions générales
relatives aux secteurs à vocation d'activités**



Commune du Pin - Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°6 - Secteur entre la rue des Tourterelles et le cimetière
(au Sud du cimetière)

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

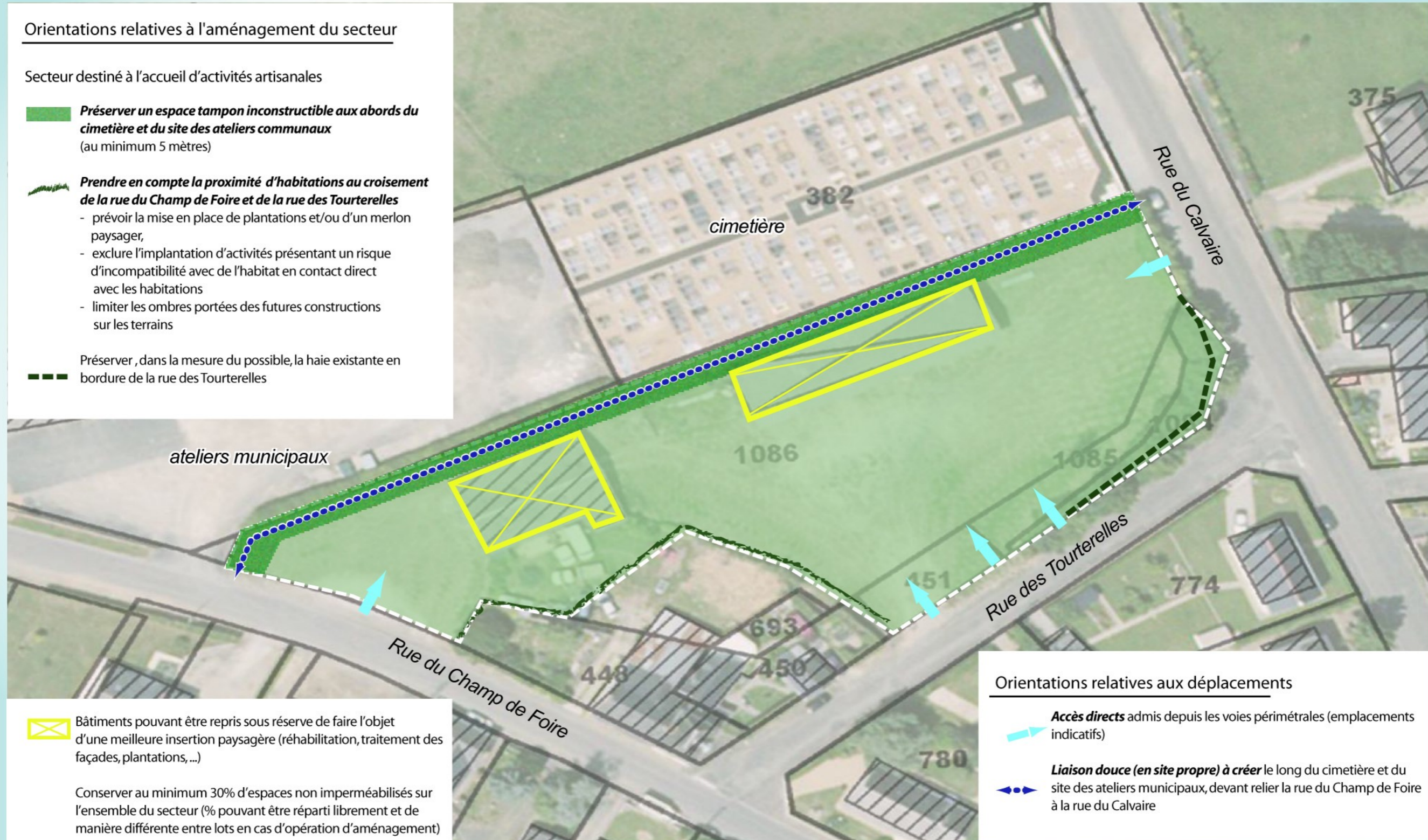
Secteur destiné à l'accueil d'activités artisanales

Préserver un espace tampon inconstructible aux abords du cimetière et du site des ateliers communaux
(au minimum 5 mètres)

Prendre en compte la proximité d'habitations au croisement de la rue du Champ de Foire et de la rue des Tourterelles

- prévoir la mise en place de plantations et/ou d'un merlon paysager,
- exclure l'implantation d'activités présentant un risque d'incompatibilité avec de l'habitat en contact direct avec les habitations
- limiter les ombres portées des futures constructions sur les terrains

Préserver, dans la mesure du possible, la haie existante en bordure de la rue des Tourterelles



Orientations relatives aux déplacements

Accès directs admis depuis les voies périmétrales (emplacements indicatifs)

Liaison douce (en site propre) à créer le long du cimetière et du site des ateliers municipaux, devant relier la rue du Champ de Foire à la rue du Calvaire

Bâtiments pouvant être repris sous réserve de faire l'objet d'une meilleure insertion paysagère (réhabilitation, traitement des façades, plantations, ...)

Conserver au minimum 30% d'espaces non imperméabilisés sur l'ensemble du secteur (% pouvant être réparti librement et de manière différente entre lots en cas d'opération d'aménagement)

A+B
Urbanisme & Environnement



Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Version Approbation du PLU - octobre 2018



Commune du Pin - Révision du Plan Local d'Urbanisme





OAP n°7 - Zone d'activités entre la rue du Calvaire et la rue du Champ de foire

Orientations d'aménagement et de programmation

Vocation du secteur d'activités

Recevoir des petites activités artisanales ou tertiaires (bureaux, services)

Desserte et accessibilité

-  **Liaison routière (principe)** entre la rue du Champ de Foire et la rue du Calvaire à assurer pour desservir la zone
Possibilité de réaliser une aire de retournement provisoire en cas de réalisation de la zone par tranche
Aucun accès direct ne sera admis depuis la rue du Champ de Foire ou la rue du Calvaire
-  Assurer la sécurisation de l'intersection du projet de liaison avec la rue du Calvaire (entrée de bourg)
-  **Ménager une possibilité d'extension du réseau de desserte** interne vers les terrains riverains au Nord (localisation approximative)
-  Préserver un passage le long du cimetière pour faciliter l'accès au cimetière par les services techniques

Prise en compte des risques

Prendre en compte les risques liés à la proximité d'une canalisation de transport de gaz (cf. servitudes)

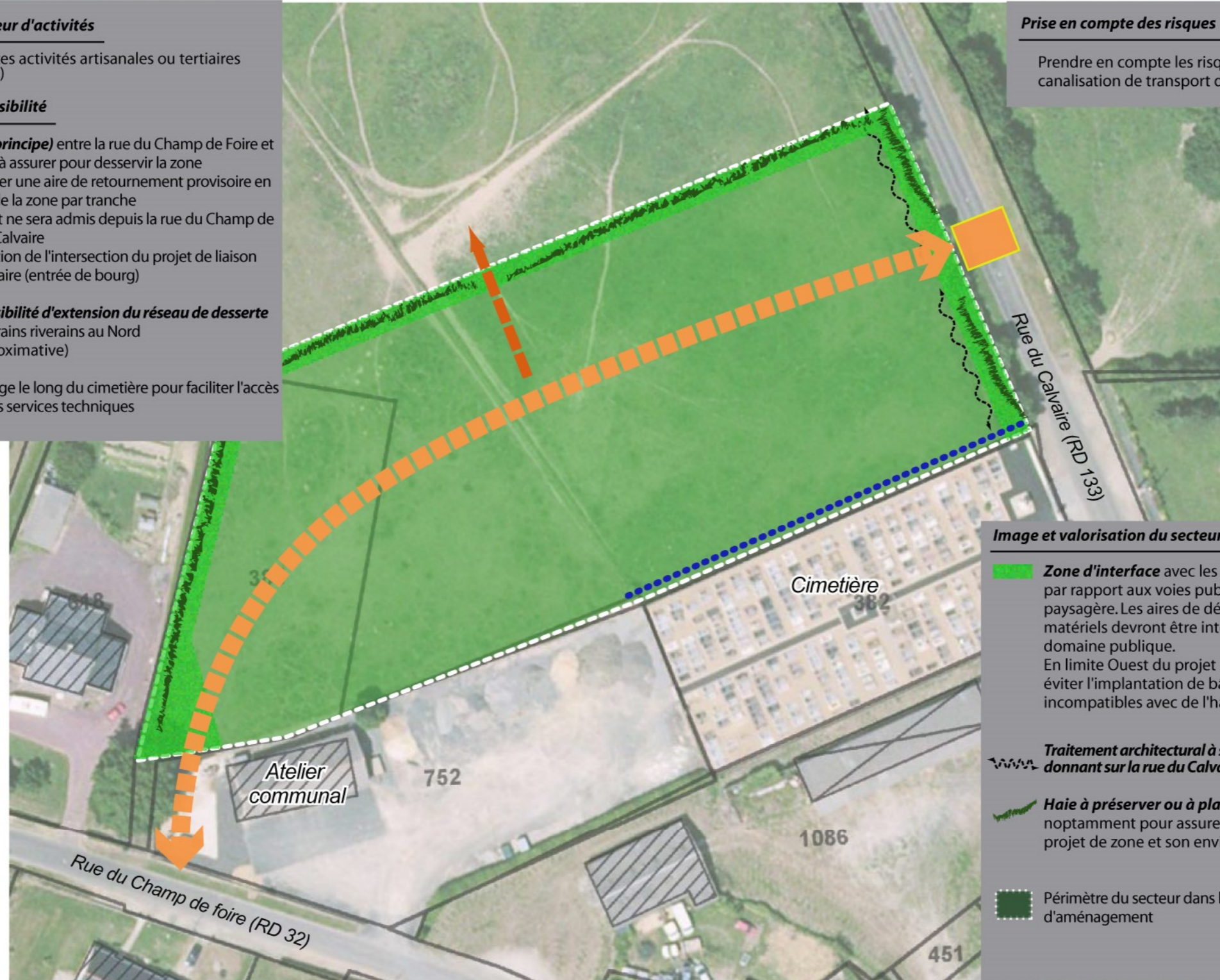




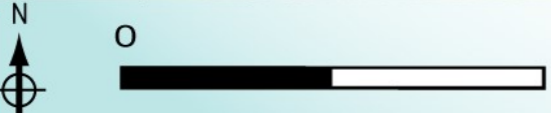


Image et valorisation du secteur d'activités

-  **Zone d'interface** avec les secteurs d'habitat riverains ou par rapport aux voies publiques à traiter de manière paysagère. Les aires de dépôt de matériaux ou de matériels devront être intégrées et non visibles depuis le domaine public.
En limite Ouest du projet (en contact avec une habitation), éviter l'implantation de bâtiments accueillant des activités incompatibles avec de l'habitat
-  **Traitement architectural à soigner des façades des bâtiments donnant sur la rue du Calvaire** (entrée de bourg)
-  **Haie à préserver ou à planter** notamment pour assurer l'interface paysagère entre le projet de zone et son environnement agricole au Nord
-  Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

A+B
Urbanisme & Environnement



Version Approbation du PLU - octobre 2018